



ROMANIA
Județul Neamț
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMȚ



HOTĂRÂRE

Nr. 180 din 19 iunie 2023

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil teren aparținând domeniului privat al orașului Târgu – Neamț, situat în str. Mihai Eminescu, nr. 14, în suprafață de 6316mp, NC 55051

Consiliul Local al orașului Târgu – Neamț,

Având în vedere prevederile legale:

- art. 15 alin (2), art.120 alin.(1) și art.121 alin (1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
- art. 3 și 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985 ratificată prin Legea nr.199/1997;
- art. 7 alin. (2) din Codul Civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- **Ordinul nr. 25 din 14 ianuarie 2021 pentru aprobarea modelului orientativ al statutului unității administrativ-teritoriale, precum și a modelului orientativ al regulamentului de organizare și funcționare a consiliului local;**

Tinând cont de:

- Art. 363, art. 364 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 1811, 1812 și 1813 din Codul Civil;
- Adresa nr. IS3879/28.09.2022 înregistrată la instituția noastră cu nr. 14561/28.09.2022, și adresa nr. IS4007/16.02.2023, înregistrată cu nr. 2913 din 22.02.2023, urmată de adresele nr.18595/13.12.2022, nr. 4466/20.03.2023 și nr. 4573/21.03.2023;
- Contractul de concesiune nr. 1217/25.02.1994, modificat și completat prin acte adiționale – act adițional nr. 1/01.10.2007, nr. 2/09.05.2013, nr. 3/05.08.2013, nr. 4/18.12.2018;
- Procesul verbal de constatare a Curții de Conturi din data de 30.03.2018;
- Procesul verbal nr. 9425 din 16.06.2023 al Comisiei de evaluare pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț, constituită prin Dispoziția primarului nr. 278/09.05.2022;
- Procesul – verbal nr. 9116/12.06.2023, privind discuțiile între reprezentanții S.C. LIDL ROMANIA și U.A.T. Oraș Târgu-Neamț;
- Extras de carte funciară din 14.06.2023 pentru imobilul teren în suprafață de 6316mp, NC 55051;
- HCL nr. 263 din 15 noiembrie 2021 privind aprobarea unui aviz de principiu în vederea vânzării unui teren situat în bld. Mihai Eminescu, nr. 14, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;

- Raportul de evaluare nr. 683 din 05.06.2023, înregistrat la instituția noastră cu nr. 9000/09.06.2023, întocmit de S.C. Burkharo International SRL – evaluator atestat ANEVAR Grigorean Vlad, legitimație nr. 18262;

- Studiul de oportunitate nr. 9433 din 16.06.2023 al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, privind vânzarea unei suprafețe de teren de 6316mp situat în str. Mihai Eminescu, nr. 14, Târgu-Neamț, jud. Neamț, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț;

- H.C.L. nr. 57 din 23 februarie 2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2022, Anexa 2, poziția 182, valoare de inventar 2.169.190 lei la data de 31.12.2022;

- H.C.L. nr. 113/28.04.2022 privind modificarea și completarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al orașului Târgu Neamț, modificat și completat prin H.C.L. nr. 242/28.10.2021 și aprobat prin H.C.L. nr. 268 din 24.10.2019;

Examinând Referatul de aprobare nr. 9454 din 16.06.2023 înaintat de Primarul orașului Târgu Neamț și Raportul de specialitate nr. 9455 din 16.06.2023 comun al Serviciului Juridic – Contencios, Serviciul UAT și al Direcției Buget - Contabilitate din cadrul Primăriei orașului Târgu Neamț;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. „c”, alin. 6 lit. b, art. 139 alin. (2), coroborat cu prevederile art. 243 alin. 1 lit. (a), art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

**Consiliul Local al Orașului Târgu-Neamț, întrunit în cea de-a 56-a sedință
extraordinară din mandatul 2020-2024, adoptă prezenta hotărâre**

Art.1 Se aprobă Studiul de oportunitate nr. 9433 din 16.06.2023 în vederea vânzării imobilului teren în suprafață de 6316 mp, situat în Târgu Neamț, str. Mihai Eminescu, nr. 14, jud. Neamț, nr. cadastral 55051, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, conform anexei 1 la prezenta hotărâre.

Art.2 1) Se însușește Raportul de evaluare nr. 683 din 05.06.2023, înregistrat la instituția noastră cu nr. 9000/09.06.2023, întocmit de S.C. Burkharo International SRL – evaluator atestat ANEVAR Grigorean Vlad, legitimație nr. 18262 pentru imobilul teren în suprafață de 6316 mp, situat în Târgu Neamț, str. Mihai Eminescu, nr. 14, nr. cadastral 55051, la valoarea de 89,78 euro/mp, respectiv 445,605 lei/mp. Raportul se regăsește în Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Procesul verbal nr. 9425 din 16.06.2023 din 16.06.2023 al Comisiei de evaluare pentru concesiunea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț, constituită prin Dispoziția primarului nr. 278/09.05.2022, regăsit în anexa nr. 5 la prezenta hotărâre. Procesul-verbal se regăsește în Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art. 3 (1) Se aproba vânzarea prin licitație publică a imobilului teren grevat de sarcini aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, în suprafață de 6316 mp, situat în Târgu – Neamț, str. Mihai Eminescu, nr. 14, jud. Neamț, nr. cadastral 55051, **cu prețul de pornire al licitației de 100 euro/mp calculat la cursul zilei desfășurării licitației.**

(2) Imobilul - teren supus vânzării face parte din domeniul privat al orașului Târgu Neamț, are categoria de folosință curți construcții și nu face obiectul acțiunilor în instanță în care autoritatea publică este parte în proces.

(3) La momentul perfectării contractului de vânzare-cumpărare între Orașul Târgu-Neamț și câștigătorul licitației, contractul de concesiune nr. 1217/25.02.1994, modificat și

completat prin acte adiționale, va fi diminuat cu suprafața de 6.316mp, urmând a avea ca obiect doar concesionarea suprafeței de 225mp, NC 55052.

Art. 4. Se aprobă Caietul de sarcini privind procedura vânzării a unui imobil teren, situat în Târgu Neamț, str. Mihai Eminescu, nr. 14, jud. Neamț, nr. cadastral 55051, aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț, prin licitație publică, împreună cu extrasul de carte funciară al imobilului teren având NC 55051 conform anexei nr. 4 la prezenta hotărâre. **Garanția de participare este de 5 % din prețul de pornire al licitației (cursul valutar euro-leu aplicabil este cel de la data constituirii garanției).**

Art. 5. Taxa de participare este în cuantum de **1000 lei**, iar taxa caietului de sarcini este de **150 lei**.

Art. 6. Se aprobă Instrucțiunile pentru ofertanți, conform anexei nr. 5 la prezenta hotărâre.

Art. 7. Se împuternicește primarul Orașului Târgu Neamț să semneze contractul de vânzare - cumpărare între Orașul Târgu Neamț și adjudecatar.

Art. 8. Taxele notariale ocazionate de vânzare vor fi suportate de cumpărător.

Art. 9. Modalitatea de plata a prețului: suma totală reprezentând contravaloarea imobilului teren se va plăti într-un cont indicat de vânzător, la momentul perfectării contractului de vânzare cumpărare.

Art.10. Serviciul Urbanism si amenajarea teritoriului si Serviciul Juridic din cadrul Primăriei orașului Târgu Neamț vor lua toate măsurile corespunzătoare pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art.11. Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al orașului, în termenul prevăzut de lege, primarului orașului Târgu-Neamț, prefectului județului Neamț, se depune electronic, la pagina de internet www.primariatarguneamt.ro în subeticheta – "CONSILIUL LOCAL – Hotărâri ale Consiliului Local".

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Stoica Mihai Doru

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT,
C.j. Sabin Isabela

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestării autenticității Hotărârii de Consiliu Local nr. 180/ 19.06.2023			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATA			Vot prin vot deschis
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorității consilierilor locali în funcție	Voturi necesare	
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		19
2	Numărul consilierilor locali în funcție		19
3	Numărul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii		
4	Numărul voturilor „PENTRU”	Voturile „ABTINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”		
6	Numărul voturilor „ABTINERE”		
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, ulterioare adoptării Hotărârii de Consiliu Local nr. 180 /19.06.2023		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	19.06.2023
2	Comunicarea către primar	06.2023
3	Comunicarea către prefectul județului	06.2023
4	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează	06.2023
5	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu	06.2023

PRIMĂRIA ORAȘULUI TARGU - NEAMȚ, JUD. NEAMȚ

Telefon : 0233790245 / 0751028118

Fax :0233790508

Strada Stefan cel Mare, nr.62

E-mail: tgnt@primariatgneamt.ro

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 9433 din 16.06.2023

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind scoaterea la licitație publică, în vederea vânzării, a unui imobil teren aparținând domeniului privat al orașului Târgu – Neamț, situat în str. Mihai Eminescu, nr. 14, în suprafață de 6316mp, NC 55051

1. DATE GENERALE:

Potrivit art. 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, „vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ – teritoriale se aprobă prin hotărârea consiliului local”.

2. OBIECTUL VANZARII

Obiectul vânzării este **imobil teren** în suprafață de 6.316mp, situat în intravilanul orașului Târgu Neamț, str. Mihai Eminescu, nr. 14, jud. Neamț, teren aparținând domeniului privat al orașului, cu destinația de curți-construcții, dintre care 1.510mp cu destinația parcare, nr. cadastral 55051

• Avizul de principiu privind vânzarea terenului a fost acordat HCL nr. 263 din 15 noiembrie 2021 privind aprobarea unui aviz de principiu în vederea vânzării unui teren situat în bld. Mihai Eminescu, nr. 14, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;

3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNURILOR CARE URMEA SA FIE VANDUTE PRIN LICITATIE PUBLICA:

- **lot teren intravilan** în suprafață de **6.316 mp**, nr. cadastral 55051

Adresa: situat în orașul Târgu – Neamț , str. Mihai Eminescu, nr. 14, județul Neamț, imobil aparținând domeniului privat al orașului Târgu – Neamț, teren - categoria de folosința curți – construcții, dintre care 1.150mp sunt cu destinație parcare.

În prezent, conform extrasului de carte funciară, terenul este grevat de sarcini, întrucât suprafața de 6.316mp face obiectul contractului de concesiune nr. 1217/25.02.1994, modificat și completat prin actele adiționale nr. 1/01.10.2007, nr. 2/09.05.2013, nr. 3/05.08.2013, nr.

4/18.12.2018, încheiat între Orașul Târgu-Neamț și S.C. LIDL ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ, iar S.C LIDL ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ deține următoarele construcții pe acest teren:

- ☐ NC 55051-C1: clădire administrativă, 279mp construită la sol
- ☐ NC 55051-C2: grup sanitar, 8mp construită la sol
- ☐ NC 55051-C3: hală întreținere, 1267 mp construită la sol
- ☐ NC 55051-C4: atelier reparații, 103mp construită la sol

Vecinătăți: Terenul propus spre vânzare are acces la drumul public – bulevardul Mihai Eminescu, fiind învecinat, cu: N – S.C. LIDL ROMANIA SCS; E – Bdul Mihai Eminescu; S – Stirban Mihai; V – Canal.

Date urbanistice: Terenul este încadrat în UTR 1 – Zona Centrală, L – Zonă pentru locuințe colective în blocuri, regimul maxim de înălțime (S) + P + 4E + M , POT maxim = 80%, CUT – 2,4-4,8 mp adc/mp teren.

Utilități în zonă: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan, telefonie.

4. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ VÂNZAREA

Vânzarea este oportună din următoarele motive:

- din punct de vedere economic, din exploatarea acestui teren se pot obține venituri suplimentare la bugetul Orașului Târgu-Neamț iar suma obținută de vânzare va putea fi folosită pentru investițiile Orașului Târgu-Neamț
- din punct de vedere al protecției mediului: - cumpărătorii vor avea obligația respectării tuturor condițiilor referitoare la protecția mediului.
- din punct de vedere social: dezvoltarea mediului privat de afaceri în orașul Târgu-Neamț

3. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTELOR DE VÂNZARE – CUMPĂRARE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII :

Conform OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 363 (1) *Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*

(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel. (...)

(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

(7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

(8) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

Procedura de licitație se organizează conform HCL nr. 268/24.10.2019 privind aprobarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al orașului Târgu Neamț, modificat și completat prin HCL nr. 242/28.10.2021 și HCL nr. 113/28.04.2022.

Întrucât nu se pot aplica prevederile art. 364, alin. (1) privind dreptul de preempțiune deoarece construcțiile deținute de S.C. LIDL ROMANIA SCS ocupă doar o suprafață de 1657mp din 6.316mp, diferența de suprafață nu poate fi justificată ca fiind teren aferent construcțiilor. Ținând cont de faptul că negocierile privind actualizarea prețului redevenței și lotizarea terenului nu au fost cu succes, Orașul Târgu-Neamț este nevoit să opteze pentru vânzarea prin licitație publică grevată de sarcini.

6. DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE:

Licitația se va organiza și desfășura în maxim 20 de zile de la data anunțului în Monitorul Oficial partea a IV-a .

Cumpărătorii vor achita prețul integral la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, precum și taxele notariale.

SEF SERVICIU U.A.T.,

Ing. Ion RUSU



BKR INTL
worldwide 1st value

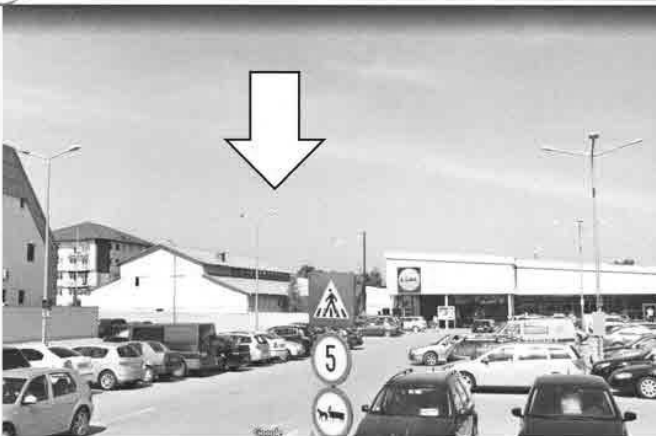
ANEVAR
corporate member

certificate no: 0807



Intrare/Iesire: 683 din 05.06.2023

RAPORT DE EVALUARE



CLIENT, SOLICITANT: ORAȘUL TÂRGU NEAMȚ, CIF: 2614104;

DESTINATAR: ORAȘUL TÂRGU NEAMȚ, CIF: 2614104;

PROPRIETAR: ORAȘUL TÂRGU NEAMȚ, CIF: 2614104 – DOMENIUL PRIVAT;

OBIECTUL EVALUĂRII: RAPORT DE EVALUARE – PROPRIETATE IMOBILIARĂ compusă din urmatoarele:

1. **TEREN [curți construcții] cu suprafața de 6.316 mp; înscrisă în C.F.: 55051; nr. cadastral: 55051 UAT Târgu-Neamț, jud.Neamț.**

❖ Situat în intravilan oraș Târgu-Neamț, b-dul Mihai Eminescu, nr. 14, jud. Neamț

SCOPUL EVALUĂRII: ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PENTRU INFORMAREA CLIENTULUI ÎN VEDEREA VÂNZĂRII (TRANZACȚIONĂRII) și ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A CONCESIUNII (LEI/MP/AN)

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al EVALUATORULUI și al BENEFICIARULUI (DESTINATARULUI, PROPRIETARULUI).

data evaluării: 05 iunie 2023



BKR INTL
worldwide 1st value

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI: 44261857, J27/597/2021

ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

c.j. dipl. ing. GRIGOREAN VLAD, membru titular ANEVAR, leg. 18262 [E.P.I.]

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamț, Neamț, ROMANIA



CUVANT INAINTE,

 **BURKHARO INTERNATIONAL SRL** este o societate comerciala ce ofera servicii imobiliare complete sub brand-ul: **BKR INTL** worldwide 1st value fiind **membru corporativ ANEVAR** (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) autorizatia nr. 0807.

 In cadrul companiei, activitatea de evaluare este coordonata de c.j. dipl. ing. Grigorean Vlad, membru titular ANEVAR, legitimatia nr. 18262 – specializarile [E.P.I. – evaluarea proprietatilor imobiliare].

 Unul dintre obiectivele strategice ale companiei este implementarea celor mai bune practici profesionale in evaluare respectand Standardele de Evaluare la data evaluarii care sa prezinte, pe de o parte, o estimare reala a tipului de valoare si, pe de alta parte, o adecvare la realitatile nationale si la structura activitatilor de evaluare recunoscute prin actul normativ de reglementare a profesiei de evaluator autorizat.

 Asadar, din aceste considerente, standardele de evaluare adoptate de ANEVAR, in vigoare la data evaluarii, stau la baza tuturor rapoartelor de evaluare intocmite de compania BURKHARO INTERNATIONAL SRL – membru corporativ ANEVAR.

Nume: **BURKHARO INTERNATIONAL SRL**

Cod Unic de Identificare: **44261857**

Nr. Registrul Comertului: **J27/597/2021**

Sediul: Pepinierei Business Center, **strada Pepinierei, nr. 42, Piatra Neamt, Romania, 610240**

Telefon: **(+4) 0728.752.790**

Email: burkharo.international@gmail.com

Coordonator: Manager General c.j. dipl. ing. **GRIGOREAN VLAD**



Vlad Grigorean

Vlad Grigorean



Cuvânt înainte

Este dificil să vorbim despre activitatea oricărei companii private și instituții din lume în această perioadă în care omenirea a fost supusă unui veritabil asediu, test al anduranței și al luptei zi de zi pentru depășirea crizei generate de pandemia de Covid-19.

Anul 2021 a fost unul atipic, inflația crescând considerabil în ultimele luni. În trimestrul 3 al anului 2021 inflația a atins 6,30%. Prognoza Băncii Naționale a României pentru ultimul trimestru (T4) este de 7,50%. Accelerate de criza energetică prin care trecem, dar și de consumul-record consemnat în ultimul an, scumpirile au cauzat deja schimbări drastice în politicile monetare din marile economii. Analizii anunță că aceste noi condiții marchează ultimele luni în care sistemul financiar mondial va mai funcționa în logica de relaxare cantitativă și dobânzi scăzute de politică monetară. România deja face pași în această direcție: Banca Națională a României a crescut de două ori dobânda-cheie în ultimele luni ale anului 2021. Criza din energie a persistat până la sfârșitul anului 2021 rezultând producție mai scăzută decât cererea, iar piața va fi una în care vânzătorii fac prețurile.

De fapt, vorbim despre o tendință alimentată constant în ultimul deceniu prin politicile monetare ale băncilor centrale puternice. Acum, pe lângă scumpirea energiei, este posibil să decontăm anii lungi de injecții de bani în piețe și dobânzi de politică monetară extrem de scăzute.

La nivel mondial, cifrele descriu unul dintre cele mai prospere momente economice din istorie: marii poli de creștere, laolaltă cu economiile emergente, își revin din criza cauzată de pandemie. Consumul mondial de bunuri și servicii se află la un record absolut.

În mare parte, redresarea economică spectaculoasă se datorează pachetelor-mamut de stimulare economică adoptate cu o rapiditate fără precedent. Având încă în memorie criza economică mondială din 2008-2010, guvernele din întreaga lume nu și-au mai asumat riscul unor recesiuni de durată. Astfel că răspunsul financiar pentru contracararea efectelor economice ale pandemiei însumează, conform datelor compilate de Fondul Monetar Internațional, mai bine de 10 trilioane de dolari (adică peste 11% din valoarea Produsului Intern Brut global din 2019).

Grupul Bank of America a publicat recent un raport care estimează că, de la falimentul Lehman Brothers încoace, băncile centrale au injectat 23 de trilioane de dolari în economie, prin diverse instrumente de politică monetară precum relaxarea cantitativă și cumpărarea de active financiare în domeniul de importanță strategică. Ne întoarcem la PIB-ul mondial din 2019, adică înainte de izbucnirea pandemiei, care s-a ridicat la echivalentul a 87 de trilioane de dolari. Un sfert din tot ceea ce s-a produs, vândut și cumpărat în lume acum doi ani reprezintă bani injectați artificial în piețe de băncile centrale.



Iar banii nu dorm niciodată. Pachetele de stimulare economică au produs și consecințe mai puțin fericite – primul și cel mai apropiat de cetățean este un avans considerabil al inflației, consideră acum tot mai mulți analiști.

Mai mulți bani în piață se reflectă concomitent în creșterea cererii și a prețurilor de consum. Ținută sub un anumit prag, inflația este sănătoasă și este doar simptomul firesc al creșterii economice. Un prag sustenabil al inflației depinde, evident, de particularitățile unei economii, însă 2% este nivelul considerat confortabil.

Lipsa inflației este un semn rău pentru economie. De regulă, perioadele de criză duc la scăderea consumului și la încetinirea dramatică a vitezei de circulație a banilor. Chiar dacă aceștia există, companiile și populația deopotrivă sunt reticente în a-i investi. Gradul de economisire – în toate formele ei – crește, activitatea de creditare încetează. Pentru economia americană și cea a Uniunii Europene, de exemplu, deflația era un risc real după criza prelungită din 2008-2012.

Cel mai simplu este să definim deflația drept opusul inflației – prețurile scad. Deși nu sună deloc rău, acest scenariu este un avertisment clar pentru iminența recesiunii. Producătorii de bunuri vând mai ieftin decât anul trecut – adică nu există cerere, iar pierderile se vor reflecta pe termen cel mult mediu în o rată a șomajului mai ridicată și un nivel mai scăzut al impozitelor achitate către guverne. Deflația se poate observa când viteza de circulație a banilor scade. Pentru a stimula această circulație, băncile centrale au două mari „arme” – relaxarea cantitativă și stabilirea unor dobânzi de politică monetară scăzute. Numită și „dobânda-cheie”, dobânda de politică monetară este cea la care banca centrală împrumută băncile comerciale. Astfel de împrumuturi au loc zilnic.

Dacă băncile comerciale se împrumută ieftin de la banca centrală pot face, la rândul lor, operațiuni mai multe – de la a acorda credite populației și companiilor la a cumpăra obligațiuni guvernamentale și a finanța mari proiecte de investiții. Creditele acordate se reflectă apoi în consum și investiții. Achizițiile de obligațiuni

guvernamentale permit guvernelor să-și susțină deficitul bugetar și să nu intre în incapacitate de plată.

Rata dobânzii de politică monetară este corelată cu o altă dobândă esențială pentru economie: cea pe care băncile centrale o oferă pentru depozitele făcute de băncile comerciale. În spate e același raționament: cu cât dobânda pentru depozite e mai scăzută, cu atât băncile sunt descurajate să „înghețe” banii în depozite și sunt impulsionate să-i „miște” în economie. În cazul Băncii Centrale Europene, spre exemplu, această dobândă este setată la -0,5% de doi ani. De fapt, din iunie 2014 încoace, dobânda BCE a fost constant negativă.

Sursa: Bank of America, *panorama.ro* (business of tomorrow)

BURKHARO INTERNATIONAL SRL este o societate comercială ce oferă servicii imobiliare complete sub brand-ul: (BKR INTL) fiind membru corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) autorizația nr. 0807.

În cadrul companiei, activitatea de evaluare este coordonată de c.j. ing. Grigorean Vlad, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 18262 – specializările [E.P.I. – evaluarea proprietăților imobiliare].

Unul dintre obiectivele strategice ale companiei este implementarea celor mai bune practici profesionale în evaluare respectând Standardele de Evaluare la data evaluării care să prezinte, pe de o parte, o estimare reală a tipului de valoare și, pe de altă parte, o adecvare la realitățile naționale și la structura activităților de evaluare recunoscute prin actul normativ de reglementare a profesiei de evaluator autorizat. (ORDONANȚĂ DE GUVERN nr. 24 din 30 august 2011 actualizată până la data de 24 iulie 2013).

Așadar, din aceste considerente, standardele de evaluare adoptate de ANEVAR, în vigoare la data evaluării, stau la baza tuturor rapoartelor de evaluare întocmite de compania BURKHARO INTERNATIONAL – membru corporativ ANEVAR.

c.j. ing. Vlad Grigorean,
Manager Burkharo International SRL



BURKHARO INTERNATIONAL SRL
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Pepinierii Business Center
610240, Pepinierii, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean



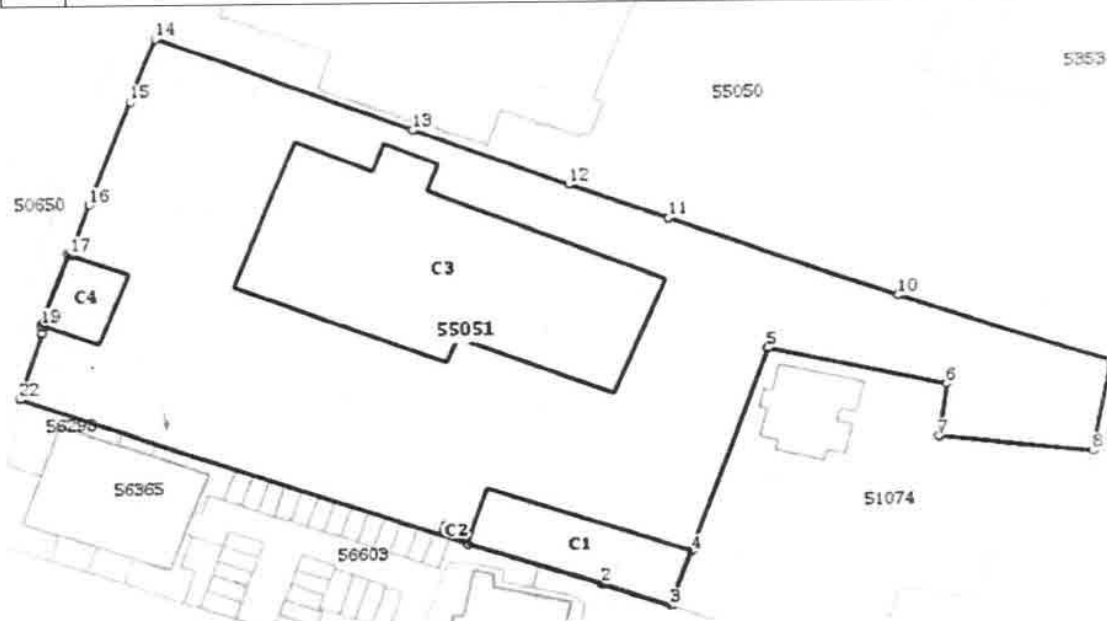
CONFIDENTIAL,

Piatra Neamt, 05 iunie 2023

Stimata(e) Doamna/Domn,

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare compusa din **Teren curti constructii** cu suprafata de **6.316 mp**, **înscrisă în C.F.: 55051; nr. cadastral: 55051 UAT Targu Neamt, jud. Neamt – domeniul privat**, situat în intravilan Oras Targu Neamt, b-dul M. Eminescu, nr. 14, jud. Neamt:

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Carte Funciara / numar cadastral UAT Targu Neamt	Suprafata [mp]
1	Teren curti constructii inscris in CF nr. 55051, nr. cadastral 55051 UAT Targu Neamt, jud. Neamt	55051 / 55051	6.316 mp



proprietate a Orasului Targu Neamt - domeniul privat, CIF: 2614104, adresa sediu social: Targu Neamt, b-dul Stefan cel Mare, nr. 62, judetul Neamt descrisa in cuprinsul raportului de evaluare.

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



Scopul prezentului raport este **INFORMAREA CLIENTULUI** privind **estimarea valorii de piata in vederea tranzactionarii si estimarea valorii de piata a concesiunii – lei/mp/an** la data evaluarii a proprietatilor imobiliare descrise in acest raport de evaluare.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 (SEV 2022) – intrata in vigoare la data 31 decembrie 2021 si are caracter obligatoriu in vederea desfasurarii activitatii de evaluare in Romania.

Opinia evaluatorului in urma aplicarii metodei de evaluare, este ca **valoarea de piata in vederea informarii clientului privind estimarea valorii de piata in vederea tranzactionarii si estimarea valorii de piata a concesiunii – lei/mp/an** a proprietatii imobiliare este:

TABEL CENTRALIZATOR					
proprietate imobiliara ORAS TARGU NEAMT, CIF: 2614104, situat in intravilan Targu Neamt, b-dul M. Eminescu, nr. 14, jud. Neamt					
Nr. crt.	Denumire bun imobil	Carte Funciara / numar cadastral UAT Targu Neamt	Suprafata [mp]	Valoare de piata [lei] fara TVA	Valoare de piata [euro] fara TVA
1	Teren curti constructii (inscris in CF nr. 55051, nr. cadastral 55051 UAT Targu Neamt, jud. Neamt	55051 / 55051	6.316 mp	2.814.440 lei	567.050 euro

Valoare de piata pentru vanzare: 89,78 euro/mp fara TVA echivalent cu 445,605 lei/mp fara TVA.



RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



TABEL CENTRALIZATOR

proprietate imobiliara ORAS TARGU NEAMT, CIF: 2614104,
situat in intravilan Targu Neamt, b-dul M. Eminescu, nr. 14, jud. Neamt

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Carte Funciara / numar cadastral UAT Targu Neamt	Suprafata [mp]	Valoare de piata a concesiunii [lei/mp/an]	Valoare de piata a concesiunii [euro/mp/an]
1	Teren curti constructii (inscris in CF nr. 55051, nr. cadastral 55051 UAT Targu Neamt, jud. Neamt	55051 / 55051	6.316 mp	31,19 lei/mp/an	6,28 euro/mp/an

Curs valutar BNR la data 05 iunie 2023: 1 euro = 4,9633 lei

Opinia noastra a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in acesta. Raportul de evaluare a fost cu atentie intocmit, in baza informatiilor detinute de noi sau puse la dispozitie de dumneavoastra.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare la data evaluarii.

Va multumim pentru oportunitatea oferita de a elabora acest raport de evaluare.

Cu stima,

c.j. dipl. ing. Vlad Grigorean,
Manager General

BKR INTL
worldwide 1st value

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI: 44261857, J27/597/2021

ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

c.j. dipl. ing. GRIGOREAN VLAD, membru titular ANEVAR, leg. 18262 [E.P.I.]

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, jud. Neamt, ROMANIA

Data: 05 iunie 2023



RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Pepinierei Business Center
610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



CUPRINS

Rezumatul evaluării

Declaratie de conformitate

RAPORT DE EVALUARE - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Generalitati

- 1.1. Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului
- 1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.3. Data estimării valorii
- 1.4. Moneda Raportului
- 1.5. Standardele Aplicate
- 1.6. Procedura de Evaluare (Etapile parcurse, surse de informații)
- 1.7. Riscul asociat garanției
- 1.8. Clauza de nepublicare
- 1.9. Responsabilitatea față de terți
- 1.10. Ipoteze și condiții limitative

2. Analiza pietei imobiliare

3. Dreptul de proprietate asupra imobilului

- 3.1. Clientul
- 3.2. Proprietarul
- 3.3. Dreptul de proprietate

4. Evaluarea Imobilului

- 4.1. Date privind modul de realizare a evaluării
- 4.2. Date generale privind proprietatea imobiliară evaluată
 - 4.2.1. Amplasare și acces
 - 4.2.2. Vecinatati
 - 4.2.3. Teren
 - 4.2.4. Construcții

5. Cea Mai Buna Utilizare

6. Abordările folosite

7. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

8. Fotografii

9. Anexe



REZUMATUL EVALUARII

PROPRIETATEA EVALUATA

Teren curti constructii (cota parte teren) situat in Oras Targu Neamt, b-dul M. Eminescu, nr. 14, jud. Neamt. Teren cu suprafata de 6.316 mp, proprietate a Orasului Targu Neamt - domeniul privat, CIF: 2614104.

Carte Funciară Nr. 55051 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Neamț

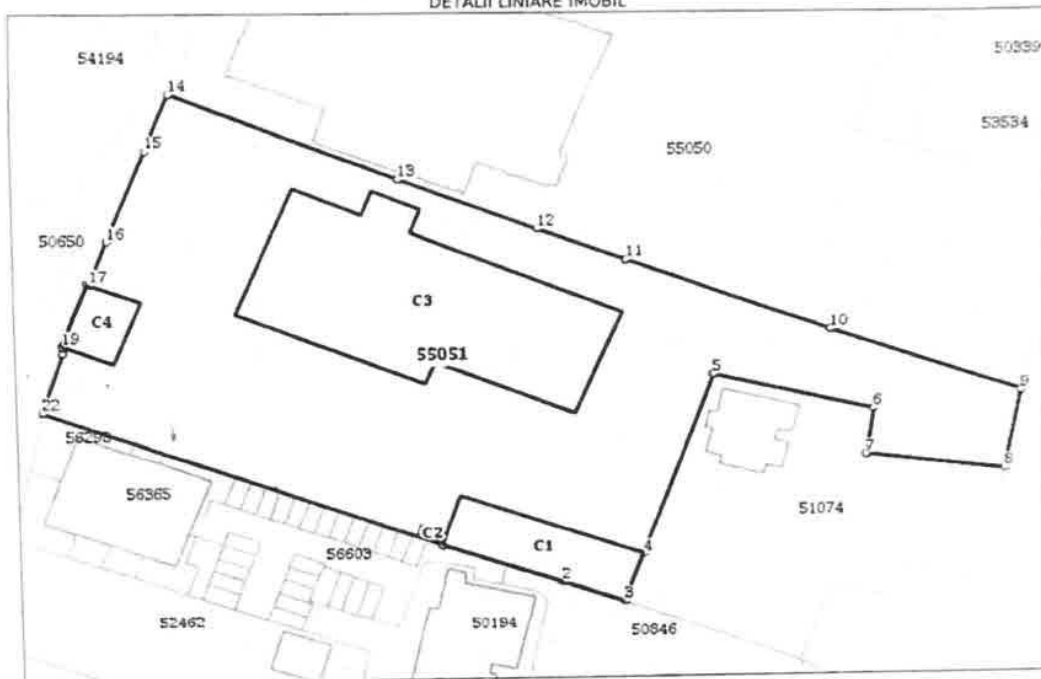
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referințe
55051	6.316	

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilari	Suprafata (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observatii / Referințe
1	curti constructii	DA	6.316	-	-	-	teren împrejmuit cu gard de plasa metalica, sarma și zid constructie

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.349
3	4	8.969
5	6	25.848
7	8	21.498
9	10	31.399
11	12	15.013

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	10.321
4	5	33.683
6	7	8.04
8	9	13.928
10	11	34.553
12	13	23.484

vlad grigorean



DECLARATIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport;
- Inspecția a fost făcută de cel care a semnat raportul de evaluare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra imobilului ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este actionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;

Cu stima,

cj. dipl. ing. Vlad Grigorean
Manager General

BKR INTL
worldwide 1st value

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI: 44261857, J27/597/2021

ANEVAR corporate member, certificate no: D807

c.j. dipl. ing. GRIGOREAN VLAD, membru titular ANEVAR, leg. 18262 [E.P.I.]

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, jud. Neamt, ROMANIA

Data: 05 iunie 2023



RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: D807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. GENERALITATI

1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare compusa din **Teren curti constructii** cu suprafata de **6.316 mp**, inregistrata in CF sub nr. 55051 si numar cadastral 55051 UAT Targu Neamt, jud. Neamt, situat in intravilan Oras Targu Neamt, b-dul M. Eminescu, nr. 14, jud. Neamt

Scopul prezentului raport este **informarea clientului** privind estimarea **valorii de piata pentru tranzactionare si valori de piata a concesiunii [lei/mp/an]** la data evaluarii a proprietatilor imobiliare descrise in acest raport de evaluare.

Prezenta lucrare se adreseaza catre:

✓ **ORASUL TARGU NEAMT, CIF: 2614104** – in calitate de proprietar, destinatar.

Prezentul Raport de evaluare se adresează catre **ORASUL TARGU NEAMT, CIF: 2614104**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul(ii) lucrării.

1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare este mai degrabă o reprezentare a utilității sale recunoscute de piață, decât a stării sale pur fizice. Conceptul valoare de piață este legat de percepțiile colective și de comportamentul participanților pe piață și se bazează pe piață și în consecință, toate datele de intrare au fost dezvoltate din datele de pe piață. S-a presupus că funcționarea pieței în cadrul căreia tranzacțiile au loc este fără restricții din partea forțelor din afara pieței.

Din punct de vedere conceptual, valoarea este creată și susținută de interacțiunea a patru factori care sunt asociați cu orice produs, serviciu sau marfă. Aceștia sunt **utilitatea, raritatea, dorința și puterea de cumpărare**. Funcționarea principiului economic al cererii și ofertei reflectă interacțiunea complexă a celor patru factori ai valorii.

Utilitatea proprietății imobiliare ca proprietate industrială, rezidențială, sediu de birou sau



spațiu comercial, raritatea sau disponibilitatea redusă a acestor facilități sunt considerate factori ai ofertei. Preferințele consumatorilor și puterea lor de cumpărare, care reflectă dorința de a dispune de dreptul proprietate și stabilesc accesibilitatea acestora, sunt considerate factori ai cererii.

Estimarea profesionistă a valorii de piață este o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate asupra proprietății, la o anumită dată. În această definiție apare implicit conceptul de piață în ansamblu, care reflectă mai degrabă activitatea și motivația mai multor participanți decât imaginea sau interesul preconceput ale unui anumit participant. Valoarea de piață este o estimare fundamentată de piață, efectuată în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Estimarea valorii de piață a fost făcută stabilindu-se cea mai bună utilizare sau cea mai probabilă utilizare a proprietății.

Au fost folosite informațiile specifice ale pieței care include proprietatea evaluată.

Proprietatea imobiliară este diferită de cele mai multe bunuri și servicii aflate pe o piață, datorită perioadei relativ mari de expunere pe piață, pentru a atinge un preț care să reprezinte valoarea de piață, din cauză că proprietatea imobiliară este o marfă cu lichiditate mai redusă. Această perioadă mare de expunere, absența unei „piețe la vedere” pe care mărfurile sunt disponibile pentru vânzarea imediată și natura și diversitatea proprietăților imobiliare și a piețelor proprietăților imobiliare au determinat necesitatea apariției Standardelor Internaționale de Evaluare și a metodelor și procedurilor unitare de evaluare.

Metodele și procedurile care au fost folosite sunt abordarea valorii prin comparația vânzărilor pentru teren, deoarece acesta abordare este cea mai apropiată de valoarea corectă de piață a bunului imobil care face obiectul acestui raport de evaluare.

Ținând cont de aceste considerații, s-a apelat la estimarea unei valori de piață definită conform **Standardelor de Evaluare a Bunurilor - SEV 2022** (31 decembrie 2021):



„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

❖ Definiția valorii de piață se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

(a) **„suma estimată”** se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii speciale;

(b) **„un activ ar putea fi schimbat”** se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării;

(c) **„la data evaluării”** cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;

(d) **„între un cumpărător hotărât”** se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe



imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”;

(e) **„și un vânzător hotărât”** nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

(f) **„într-o tranzacție nepărtinitoare”** se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și concesiuneaș, care ar face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al valorii speciale. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

(g) **„după un marketing adecvat”** înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării;

(h) **„în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent”** presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire



la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

+

Concesiunea este convenție prin care o persoană (fizică sau juridică) dobândește dreptul de a exploata anumite servicii publice sau anumite bunuri ale statului, în schimbul unor beneficii care revin acestuia din urmă.

„Concesiunea (concesiunea) de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi concesionat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de concesiune adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Concesiunea (concesiunea) de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a concesiunii de piață sau, dacă concesiunea contractuală nu diferă de concesiunea de piață, a concesiunii contractuale.

Pentru a ajuta la interpretarea definiției concesiunii de piață se poate utiliza același tip de comentarii, precum cele pentru definiția valorii de piață, prezentate anterior. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, compensări sau reduceri speciale. „Clauzele de închiriere (concesiune) corespunzătoare” sunt acelea care ar fi, de regulă, convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. Estimarea concesiunii de piață ar trebui să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de concesiune luate în considerare de evaluator.



1.3 Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **05.06.2023**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspekția proprietății a fost făcută de dl evaluator *c.j. dipl. ing. Grigorean Vlad* în data de **05.06.2023**.

Evaluarea a fost realizata in luna iunie 2023. Data evaluarii este **05.06.2023**.

Data raportului de evaluare este **05.06.2023**. Data predarii raportului de evaluare este 07.06.2023.

1.4 Moneda raportului de evaluare.

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR.

1.5 Standardele aplicate.

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

Surse de informații:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV) editia 2022 care incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS)
- SEV 100 (IVS Cadrul General).
- SEV 101 (Termenii de referinta ai Evaluarii) (IVS 101).
- SEV 230 (Drepturi asupra proprietatii imobiliare) (IVS 230).
- SEV 310 (Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului) (IVS 310).
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Standardele ANEVAR adoptate in Conferinta Nationala.
- Juridice – acte de proprietate.
- Piața – site-uri de imobiliare.
- Revista ANEVAR – VALOAREA. (informatii din Piata)

Vlad Grigorean



1.6 Procedura de evaluare (Etapale parcurse, surse de informatii).

Baza evaluarii realizate în prezentul raport este **valoarea de piata a concesiunii** asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele și schițele puse la dispoziție de catre proprietarul imobilului, respectiv:

- documentele care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului;
- documentatia intocmita in vederea atribuirii numarului cadastral;
- Extrasele de carte funciara pentru autentificare prezentate de catre proprietar.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare – metoda comparatiei - ANEVAR ;
- Cursul de referinta al monedei nationale;
- Publicatii privind piata imobiliara.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

vlad grigorean



1.7 Riscul Asociat Garantiei.

Au fost analizate următoarele aspecte:

- *activitatea curentă și tendințele pieței relevante*
 - în prezent, piața imobiliară a proprietăților imobiliare specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- *cererea anterioară, cea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității*
 - cererea a fost foarte ridicată până în trimestrul III al anului 2019, când, odată cu declanșarea pandemiei cu sars Cov 2, disponibilitatea finanțării s-a redus considerabil;
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- *cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative*
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- *vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia*
 - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, considerăm că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate mentine scăzut pe termen mediu.
- *orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii garanției*
 - în contextul economic actual falimentul unor societăți comerciale deținătoare de proprietăți imobiliare sau incapacitatea persoanelor fizice de plată creditelor bancare pentru care au garantat cu proprietăți imobiliare ar putea conduce la creșterea ofertei și implicit reducerea prețurilor.
- *abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață*



- pentru estimarea valorii de piață a proprietății evaluate s-a apelat la abordarea prin metoda comparatiei. Pentru aplicarea acestora, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. În urma reconcilierii rezultatelor s-a selectat valoarea estimată prin **abordarea prin piața pentru estimarea valorii de piața a terenului și abordarea prin venit (capitalizarea veniturilor) pentru estimarea valorii de piața a concesiunii pe piața liberă la data evaluării (lei/mp/an)**, aceasta respectând criteriile de *adecvare, precizie și cantitate* a informațiilor utilizate.

1.8 Clauza de nepublicare.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.9 Responsabilitatea față de terți.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și debitorului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatarul raportului iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.10 Ipoteze și condiții limitative.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;



- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale terenului care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare altă proprietate vecină sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață a concesiunii estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;



- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

Condiții limitative:

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.



2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

În primul trimestru al anului cererea pe segmentul spațiilor comerciale a crescut cu aproape 50%. Eliminarea treptată a restricțiilor și revenirea la birou pentru o parte dintre angajați a amplificat acest trend și la nivel de industrie.

La fel de căutate sunt casele, pentru care se înregistrează cu 40% mai mult interes din partea cumpărătorilor față de ultimul trimestru al anului 2021, în timp ce pentru apartamente cererea a crescut cu aproape 30% în primele trei luni ale anului față de finalul anului trecut.

În contextul războiului ruso-ucrainean, dar și al inflației tot mai ridicate, investițiile în imobiliare sunt percepute ca fiind sigure pe termen lung și mulți dintre cei care amânaseră finalizarea unor tranzacții în 2021 le-au definitivat în primele luni ale lui 2022.

Perspectiva economiei în România

Economia României a crescut spectaculos în trimestrul 1 a anului 2022, depășind toate așteptările, cu o creștere de **2,8%** față de trimestrul 4 al anului 2020, care a fost un trimestru foarte bun.

Comparativ cu trimestrul 1 al anului 2020, în primele trei luni din 2022, **PIB-ul** a scăzut cu **0,2%** pe seria brută și nu a înregistrat nicio modificare pe seria ajustată sezonier, arată datele semnal privind evoluția PIB în primele trei luni din acest an, publicate de Institutul Național de Statistică (INS).

La prima vedere, după aceste date, am putea avea o creștere economică pe tot anul, de 7%, poate fi chiar mai mult.

În trimestrul I a anului 2022, numărul locurilor de muncă vacante a fost 38,4 mii, în creștere cu 2,8 mii față de trimestrul anterior.

În privința celor menționate anterior, la nivel național, tendința generală este de creștere economică ușoară pe termen mediu.

În schimb, semnalul de alarmă este dat de situația prețurilor materiilor prime în domeniul construcțiilor la nivel internațional.



Analizand ceea ce s-a intamplat in trimestrul 1 al anului 2022, in care cererea pentru constructii noi (zona rezidentiala si zona industriala) a explodat, putem trage concluzia ca exista un pericol iminent daca se pastreaza trendul cu privire la cresterea accelerata a preturilor materiilor prime de baza in sensul aparitiei unei crize economice pe termen mediu spre lung.

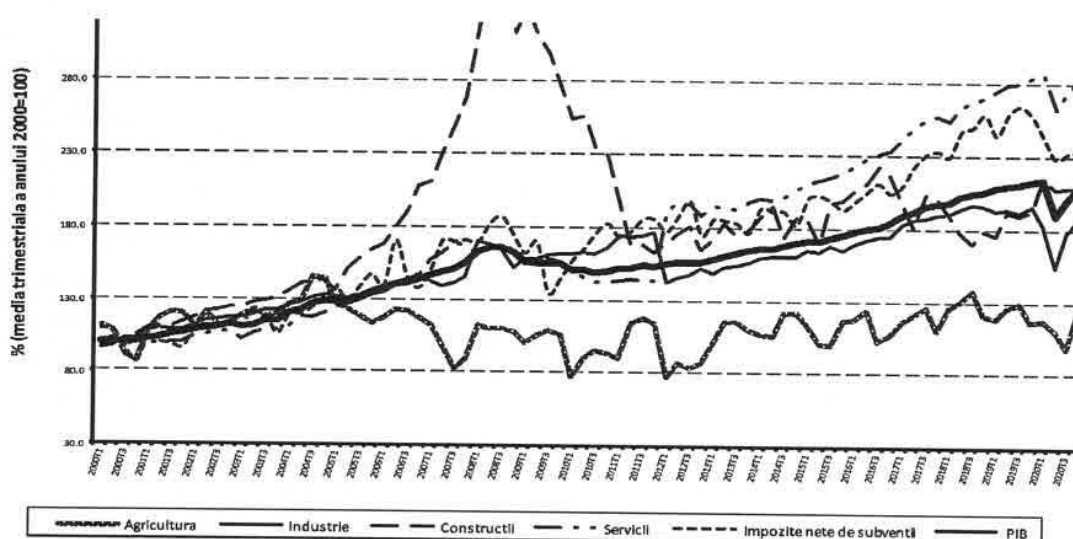
Chiar dacă statisticile au arătat o situație bună pentru construcții - pentru 2022 s-a văzut o creștere față de 2021, în ultimii trei ani construcțiile din România au avut într-adevăr o ascensiune chiar spectaculoasă dacă ne uităm la cifre, creșteri cu două cifre, însă deja primul trimestru reflectă ceea ce s-a previzionat încă de la începutul pandemiei - că 2021 va fi anul în care se va simți această criză, această pandemie, dar și criza economică din domeniul construcțiilor. Era evident că acest lucru se va întâmpla. În construcții reacția a fost mai târzie, investitorii au continuat să-și finalizeze proiectele anterioare, s-au terminat, însă au fost mai sceptici în a demara alte proiecte. Acest fenomen a creat și în domeniul construcțiilor și mai ales în domeniul materialelor de construcții destul de multă confuzie și nesiguranță și automat s-a creat o reacție în lanț - începând cu materia primă, materialele și executanții în ceea ce privește tarifele. Escaladarea prețurilor din domeniul construcțiilor este înafara limitelor prevăzute de indicatorii statistici. Adică indicatorul statistic pe construcții nu este o oglindă fidelă a realității din teren, a realității din proiecte.

Tabel 1: Evoluția Produsului intern brut trimestrial

		Trim. I	Trim. II	Trim. III	Trim. IV	An
- în % față de perioada corespunzătoare din anul precedent -						
Serie brută	2018	104.2	105.5	104.2	104.1	104.5
	2019	105.0	104.4	103.0	104.3	104.1
	2020	102.4	90.0	94.4	98.6	96.1
Serie ajustată sezonier	2018	104.9	105.3	104.2	104.0	-
	2019	105.2	104.2	103.3	103.9	-
	2020	102.7	90.0	94.6	98.2	-
- în % față de trimestrul precedent -						
Serie ajustată sezonier	2018	100.5	101.7	101.3	100.5	-
	2019	101.7	100.7	100.4	101.0	-
	2020	100.6	88.2	105.6	104.8	-



Grafic 1: Evolutia PIB - serie ajustata sezonier



Analiza pietei imobiliare din zona din care face parte proprietatea imobiliara subiect

Date despre zona

Târgu Neamț (în ebraică și idiș נִיאָמֶץ טאָרג, în maghiară Némethváros, în latină Ante Castrum Nempch) este un oraș în județul Neamț, Moldova, România, format din localitățile componente Blebea, Humulești, Humuleștii Noi și Târgu Neamț (reședința). Localitatea este renumită pentru Cetatea Neamțului, ridicată de Petru I Mușat, pentru casa unde a crescut poeta Veronica Micle și – de asemenea – prin satul (astăzi cartierul) Humulești, leagănul copilăriei povestitorului Ion Creangă. În plus, orașul este centrul unui areal din nordul județului Neamț în care se găsesc aproximativ 20 de mănăstiri ortodoxe, unele de o importantă valoare artistică și culturală, precum Văratec, Agapia sau Secu. Are o populație de 18.695 de locuitori (2011).

Târgu Neamț este un oraș din județul Neamț, regiunea Moldova, România. Orașul este situat în nordul județului Neamț, în vestul regiunii istorice Moldova și în nord-estul României. Orașul este situat la o altitudine medie de 365 m, pe terasa râului Ozana, un afluent al Moldovei, care se varsă în râul Siret. Prin așezarea sa, orașul se află – de asemenea – la intrarea în Depresiunea Neamțului, la poalele Culmii Pleșu, Vârful Vânători (624 m). Principale forme de relief sunt Depresiunea Neamțului (Ozana - Topolița) și dealurile și culmile ce țin de Subcarpații Moldovei: Culmea Pleșu (culme submontană) la nord, dealurile Movilelor,



Humulești și Ocea la sud, și dealul Boiștea care închide valea Ozanei la est. Culmea Pleșului, cu o lungime de 24 km, situată la nord, are înălțimea maximă de 913 m. Înspre orașul Târgu Neamț, se află vârful Vânători care are altitudinea de 623 m, ce se ridică cu aproape 250 m deasupra albiei râului Ozana, printr-o pantă stâncoasă.

Înspre sud dealurile au aspect de coline datorită înălțimilor lor nu foarte mari: Dealul Movilelor (440 m), dealul Humulești (410 m), dealul Ocea (400 m). Dealul Boiștea este situat pe latura estică a orașului Târgu Neamț, pe cealaltă parte a râului Ozana, la ieșirea din depresiunea subcarpatică. Are altitudinea maximă de 582 m și străjuiește întreaga vale, mai ales că versantul nordic este mai abrupt. La baza sa se găsește satul Blebea, o mică suburbie a orașului.

Date despre piața imobiliară

Specific acestei perioade e faptul că piața imobiliară, la începutul acestui an, s-a liniștit un pic. Dacă este să ne referim la piața imobiliară din Targu Neamț, specific este faptul că, în lipsa construcțiilor noi se caută, în continuare, cele vechi. Mai solicitate rămân apartamentele cu două camere și spațiile comerciale cu suprafețe până în 50 mp, care se vând cu 50.000 de euro, în zona centrală. Specific Targu Neamț este și faptul că toți cei care vor să cumpere un apartament, indiferent de câte camere are acesta, doresc să achiziționeze unul renovat/modernizat și chiar mobilat.

Concluzie: În piață nu există destul de multe proprietăți imobiliare similare cu cea care face obiectul acestui raport de evaluare. (în zona centrală nu există multe proprietăți de vânzare similare – terenuri de vânzare în zona centrală).

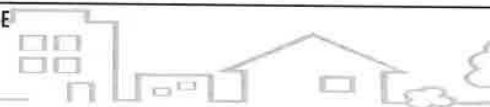
3. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI

3.1 Clientul.

Evaluarea s-a realizat la solicitarea **ORASULUI TARGU NEAMT - DOMENIUL PRIVAT, CIF: 2614104.**

3.2 Proprietarul.

ORASUL TARGU NEAMT, CIF: 2614104, adresa sediu social: Targu Neamt, b-dul Stefan cel Mare, nr. 62, jud. Neamt.





3.3 Dreptul de proprietate.

Documentele care atesta dreptul de proprietate ale proprietatii imobiliare sunt:

- Extras de carte funciara pentru informare nr. CF 55051;
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil scara 1:200;

4. EVALUAREA IMOBILULUI

4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii.

- Pentru evaluare s-a ales metoda abordarii prin cost pentru estimarea costului de inlocuire a spatiului si ulterior a fost **folosita metoda abordarii prin piata pentru estimarea valorii de piata si metoda abordarii prin venit pentru estimarea valorii de piata a concesiunii exprimata de forma lei/mp/an.**

4.2 Date generale privind proprietatea imobiliara evaluata.

4.2.1 Amplasare si acces.

Proprietatea imobiliara este situata in intravilan Targu Neamt, b-dul M. Eminescu, nr. 14, jud. Neamt.

Acces: drum asfaltat cu 1 banda de circulatie pe sens.

4.2.2 Vecinatati.

Proprietatea imobiliara evaluata se invecineaza cu diferite blocuri de locuit.

4.2.3 Teren.

Terenul pe care se afla proprietatea imobiliara evaluata este in suprafata de 6.316 mp—inscris in CF sub nr. 55051 si nr. cad. 55051 UAT Targu Neamt, jud. Neamt.

4.2.4 Constructii.

Pe terenul mai sus mentionat sunt edificate 4 cladiri proprietate a unor persoane juridice. (05.06.2023).



5. CEA MAI BUNA UTILIZARE

5.1 Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare este definită astfel:

„Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibil fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.”

Cea mai bună utilizare - este definiția ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- ❖ cea mai bună utilizare a terenului liber.
- ❖ cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.

Ea trebuie să fie:

- ❖ permisibilă legal
- ❖ posibilă fizic
- ❖ fezabilă financiar
- ❖ maxim productivă

Liber sau construit, terenul este numit și proprietate imobiliară. Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorințele societății. Utilitatea este mai degrabă un termen relativ sau comparativ și nu un criteriu absolut. Valoarea terenului se stabilește prin evaluarea utilității sale în condițiile factorilor legali, fizici, funcționali, economici și de mediu care influențează capacitatea sa productivă.

Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a unui anumit amplasament.



Terenul este privit ca un activ permanent, amenajările terenului și construcțiile atașate acestuia având o durată de viață finită. Datorită fixității terenului, proprietatea imobiliară are o localizare unică. Caracteristicile unice ale terenului determină utilitatea lui optimă.

Atunci când terenul este evaluat separat de construcțiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului și construcțiile atașate să fie evaluate ca o contribuție sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății.

Valoarea de piață a terenului, bazată pe conceptul de „cea mai bună utilizare”, reflectă utilitatea și permanența terenului, în contextul pieței, iar valoarea amenajărilor terenului și a construcțiilor atașate lui reflectă diferența dintre valoarea terenului și valoarea de piață a proprietății ca fiind construită.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber ține cont de utilizarea curentă și de utilizările posibile viitoare: proprietate imobiliară industrială. Practic ținând cont de tipul clădirii ce urmează a fi construit și de amplasarea acesteia cea mai bună utilizare a terenului este teren cu destinații curți construcții (industrial sau hala industriale) conform certificatului de urbanism. Metoda folosită pentru determinarea valorii terenului va fi prin identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere a căror cea mai bună utilizare este de proprietăți industriale și/sau rezidențiale.

5.2 Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind construit.

Proprietatea reprezintă un concept juridic ce se referă la toate avantajele, drepturile și beneficiile legate de deținerea acesteia. Dreptul de proprietate se referă la un anumit avantaj, profit sau la toate avantajele implicate de exercitarea acestuia.

Proprietatea imobiliară este definită ca fiind terenul și acele elemente construite care sunt adăugate terenului, deasupra lui sau subterane. Valoarea de piață a proprietății imobiliare este mai degrabă o reprezentare a utilității sale recunoscute de piață, decât a stării sale pur fizice. Utilitatea proprietății pentru o anumită entitate sau persoană poate fi diferită de utilitatea recunoscute de piață sau de un anumit domeniu economic. Proprietatea va fi evaluată ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atașate. Se va estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite.



Cea mai bună utilizare este definită ca: Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Pe piețele caracterizate de dezechilibre mari între ofertă și cerere, cea mai bună utilizare a proprietății poate fi păstrarea acesteia pentru utilizarea viitoare. În cazul în care documentația de urbanism se află în curs de modificare, cea mai bună utilizare imediată a proprietății poate fi o utilizare intermediară. Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

Proprietate individuală poate avea o valoare adițională sau specială, peste valoarea sa privită ca entitate separată, ca rezultat al asocierii sale fizice sau funcționale cu proprietățile vecine deținute de alții sau al atractivității pentru un cumpărător care are interese speciale. Mărimea unei astfel de valori adiționale sau speciale va fi raportată în mod separat de valoarea de piață.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată într-o zonă în care orice modificare presupune efectuarea unui PUD, care, obligatoriu trebuie să se supună reglementărilor stabilite prin PUZ, ambele necesitând aprobare din partea autorității administrative locale, voința proprietarului fiind, astfel, subrogată reglementărilor locale.

Proprietatea se găsește în PUG în zona activităților industriale unde există facilitate specific acestei destinații.

CONCLUZIE: Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind construit este proprietate imobiliara comerciala.

Concluzie: Proprietatea imobiliară respectă regimul tehnic, regimul juridic și regimul economic al planului de urbanism.

În conștiință, cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare evaluate este, cea prezentă, adică proprietate imobiliară comercială.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.



Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productive

a) Permisibilitatea legală

Din analiza planului urbanistic și având în vedere riscurile aferente legate de eventuale modificări în cadrul acestuia rezultă că utilizările menționate mai sus sunt permise legal - nu încalcă norme de urbanism sau de mediu.

b) Posibilă fizic

Pentru proprietatea evaluată ar putea fi imaginate o mulțime de utilizări posibile, dar așa cum indică datele de piață, specificul zonei este orientat spre proprietate imobiliară de tip industrial.

c) Fezabilă financiar

Utilizările care au îndeplinit primele două criterii sunt analizate dacă ar produce un venit care să acopere obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Se observă că cele 3 utilizări probabile sunt fezabile financiar, întrucât produc un venit, care după aplicarea impozitului pe venit acoperă cheltuielile de exploatare și este mai mare decât amortizarea clădirii.

d) Maximum productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare.

Liber sau construit, terenul este numit și proprietate imobiliară. Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorințele societății. Utilitatea este mai degrabă un termen relativ sau comparativ și nu un criteriu absolut. Valoarea terenului se stabilește prin evaluarea utilității sale în condițiile factorilor legali, fizici, funcționali, economici și de mediu care influențează capacitatea sa productivă.



Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a unui anumit amplasament.

Terenul este privit ca un activ permanent, amenajările terenului și construcțiile atașate acestuia având o durată de viață finită. Datorită fixității terenului, proprietatea imobiliară are o localizare unică. Caracteristicile unice ale terenului determină utilitatea lui optimă.

Atunci când terenul este evaluat separat de construcțiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului și construcțiile atașate să fie evaluate ca o contribuție sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății.

Valoarea de piață a terenului, bazată pe conceptul de „cea mai bună utilizare”, reflectă utilitatea și permanența terenului, în contextul pieței, iar valoarea amenajărilor terenului și a construcțiilor atașate lui reflectă diferența dintre valoarea terenului și valoarea de piață a proprietății ca fiind construită.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber ține cont de utilizarea curentă și de utilizările posibile viitoare: proprietate imobiliară industrială și/sau administrativă. Practic ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia cea mai bună utilizare a terenului este teren cu destinații curți construcții conform certificatului de urbanism. Metoda folosită pentru determinarea valorii terenului va fi prin identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere a căror cea mai bună utilizare este de proprietăți industrial/comerciale/rezidențiale.



6. ABORDARILE FOLOSITE

Abordarea prin piata

Determinarea valorii terenului prin tehnica denumită comparația vânzărilor

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de COMPARAȚIA DIRECTĂ, este o procedură prin care valoarea de piață a proprietății supusă evaluării se obține prin compararea acesteia cu proprietăți similare identificate pe piață în urma analizei pieței. Valoarea de piață a proprietății subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților comparabile.

*Sunt **două tehnici** utilizate în cadrul **abordării prin piață**:*

Tehnici cantitative:

- Analiza pe perechi de date
- Analiza datelor secundare
- Analiza statistică
- Analiza costurilor

Tehnici calitative:

- Analiza comparațiilor relative
- Analiza tendințelor
- Analiza clasamentului
- Interviuri personale

Analiza comparativă este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizează, fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative. Acestea sunt tehnicile cele mai des folosite în practica evaluării. În analiza comparativă, cele două tehnici pot fi folosite separat sau în combinație.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.



Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă. Pentru unele elemente de comparație s-au făcut corecții cantitative. Ulterior, analizele calitative s-au aplicat asupra unor prețuri unitare corectate. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat.

Corecțiile au fost exprimate în termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ față de proprietatea evaluată. Valorile rezultate au fost reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză. Elementul de comparație utilizat a fost valoarea unitară.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost de pe site-urile de specialitate, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.



Fisa teren

Caracteristici

Localizare	Teren curti constructii, CF: 55051, nr. cad.: 55051 UAT Targu Neamt, jud. Neamt		Suprafata (mp.)	6.316,00
Acces	drum asfaltat la strada principala		L (m.) max.	143,29
			I (m.) max.	59,50
Regim juridic	intravilan		Raport I/L	-
Regim economic	teren curti constructii, CF: 55051, nr. cad.: 55051 UAT Targu Neamt, jud. Neamt pe care sunt edificate 4 cladiri proprietatea a unei persoane juridice		Inclinatie	plan
Indicatori urbanism	CUT	-	Caracteristici juridice	
	POT	-	drept de proprietate	
Rețele edilitare	existente		Utilitati	
Rețele rutiere	drum asfaltat		toate la proprietate	

CURS VALUTAR 4,9633 lei/1 euro
DATA RAPORT 05 iunie 2023



DESCRIEREA COMPARABILELOR

Comp.	Data ofertei	Localizare	Suprafata teren (mp.)	Acces	Inclinatie	Regim juridic	Regim economic	CUT	POT	Utilitati	Oferta pret [euro/mp]	Document Urbanistic Valabil	Observatii
A	5 iunie 2023	Targu Neamt, strada Batalion, jud. Neamt	800	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	-	-	toate la proprietate	70,00	Ac	
B	5 iunie 2023	Targu Neamt, strada Eternitatii, jud. Neamt	5.181	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	-	-	toate la proprietate	60,00	Ac	
C	5 iunie 2023	Targu Neamt, strada Sublocotenent Rosescu, jud. Neamt	833	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	-	-	toate la proprietate	62,42	Ac	

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR

<u>Elemente de comparatie</u>	<u>Subiect</u>	<u>Comparabila A</u>	<u>Comparabila B</u>	<u>Comparabila C</u>
Suprafata (mp.)	<u>6.316,00</u>	800	5.181	833



ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR

	Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Datele de intrare	Suprafata (mp.)	6.316,00	800	5.181	833
	Front (ml)	59,50			
	Data		iunie-23	iunie-23	iunie-23
	Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		70,00	60,00	62,42
	Ajustare Oferta - Tranzactie		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustarii (%eur)	-5%	-5% -3,50	-5% -3,00	-5% -3,12
	Pret ajustat (eur/mp.)		66,50	57,00	59,30
Piata, finante, juridic	Drept de proprietate transmis		integral	integral	integral
	Valoarea ajustarii (%eur)	integral	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		66,50	57,00	59,30
	Conditii de finantare		cash	cash	cash
	Valoarea ajustarii (%eur)	cash	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		66,50	57,00	59,30
	Conditii de vanzare		independent	independent	independent
	Valoarea ajustarii (%eur)	independent	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		66,50	57,00	59,30
	Conditile pietei		iunie-23	iunie-23	iunie-23
	Valoarea ajustarii (%eur)	05 iunie 2023	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret ajustat (eur/mp.)		66,50	57,00	59,30
	Localizare [in perspectiva celei mai bune utilizari]	Teren curti constructii, CF: 55051, nr. cad.: 55051 UAT Targu Neamt, jud. Neamt	Targu Neamt, strada Batalion, jud. Neamt	Targu Neamt, strada Eternitatii, jud. Neamt	Targu Neamt, strada Sublocotenent Rosescu, jud. Neamt
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		20% 13,30	30% 17,10	20% 11,86
Caracteristici fizice	Acces	drum asfaltat	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Utilitati	toate la proprietate	toate la proprietate	toate la proprietate	toate la proprietate
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Dimensiuni (mp.)	6.316	800	5.181	833
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		15% 9,98	10% 5,70	20% 11,86
	Deschidere		0,00	0,00	0,00
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Inclinatie /Raport I/L	plan	plan	plan	plan
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
	Document urbanistic emis	AC	Ac	Ac	Ac

RAPORT DE EVALUARE

lad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



Opinia Rezultata

Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Regim juridic	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan	
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Regim economic(destinatie)	CURTI CONSTRUCTII	curti constructii		curti constructii		curti constructii	
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Indicatori de urbanism	CUT	-	-	-	-	-	-
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)	0	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
	POT	-	-	0,00	0%	0,00	0%
	0,00%	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat (eur/mp.)		89,78		79,80		83,03	
Total ajustare bruta (% Eur/mp.)		35,00%	23,28	40,00%	22,80	40,00%	23,72
Total ajustare neta (% Eur/mp.)		-28,25%	-19,78	- 33,00%	-19,80	- 33,00%	-20,60
Numar ajustari		2		2		2	
Valoarea aleasa							
Valoarea estimata fara TVA		89,78 eur/mp					
		567.050 Euro					
		445,605		lei/mp			
		2.814.440 Lei					
Curs valutar (lei/eur) BNR din 05 iunie 2023		4,9633					

Explicitarea corectiilor:

Ajustarile s-au luat în considerare astfel:				A	B	C
§ Sursa informatiei:						
o Au fost ajustate comparabilele cu o corectie de		-5%	acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.			
§ Drept de proprietate transmis:						
o Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale				0	0	0
§ Conditii de finantare						
o Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate pentru plata cash				0	0	0
§ Conditii de vanzare						
o Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate independent de vreo constrangere				0	0	
§ Condițiile pietei :						

RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



§	Localizare:			
o	Au fost necesare ajustari intrucat comparabilele au fost selectate din zone recunoscute de piata ca fiind in zone rezidentiale si alte zone cunoscute care sunt diferite de proprietatea subiect	1	1	1
§	Acces:			
o	Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§	Utilitati:			
o	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au toate utilitatile pe proprietate.	0	0	0
§	Suprafata			
o	Nu au fost necesare ajustari	1	1	1
§	Deschidere:			
o	Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§	Inclinatie:			
o	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au forma plana	0	0	0
§	Document urbanistic emis			
o	Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§	Regim juridic:			
o	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au regim juridic intravilan	0	0	0
§	Regim economic:			
o	Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§	Indicatori urbanistici:			
o	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au indicatori urbanistici similari cu proprietatea de evaluat	0	0	0

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Carte Funciara / numar cadastral UAT Targu Neamt	Suprafata [mp]	Valoare de piata [lei] fara TVA	Valoare de piata [euro] fara TVA
1	Teren curti constructii inscris in CF nr. 55051, nr. cadastral 55051 UAT Targu Neamt, jud. Neamt	55051 / 55051	6.316 mp	2.814.440 lei	567.050 euro

Valoare de piata pentru vanzare: 89,78 euro/mp fara TVA echivalent cu 445,605

lei/mp fara TVA.

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean



BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Papinierei Business Center
610240, Papinierei 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



ABORDAREA PRIN VENIT (CAPITALIZARE DIRECTA):

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii prin aplicarea metodelor adecvate de analiza a capacitatii proprietatii subiect de a genera venituri si convertirea, prin metode de capitalizare sau de actualizare, acestor venituri intr-o indicatie asupra valorii. Abordarea prin venit este importanta in special pentru proprietatile care sunt cumparate si vandute pe baza capacitatii si caracteristicilor lor de a genera beneficii economice si daca exista informatii de piata credibile pentru sustinerea diverselor elemente incorporate in analiza. Ea este aplicabila oricarei proprietati care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei.

Capitalizarea venitului este o metoda in cadrul acestei abordari care se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata, cand nivelul concesiunii si gradul de neocupare sunt la nivelul pietei si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare de proprietati imobiliare comparabile. Ea consta in impartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare.

In cazul nostru, am utilizat metoda bazata pe capitalizarea veniturilor pentru proprietatea imobiliara situata in zona Piata Garii. Aceasta presupune ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un potential venit pe termen indelungat prin inchiriere, renta etc. Cu alte cuvinte proprietatea are o valoare de randament. Valoarea de randament a proprietatii imobiliare a fost determinata prin metoda capitalizarii directe. Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie determinata marimea fluxului anual reproductibil (in cazul nostru castigul disponibil prin inchiriere).

Venitul brut anual reproductibil (VBr) poate fi determinat fie pornind de la analiza evolutiei nivelului si structurii veniturilor si cheltuielilor obiectivului evaluat, fie identificandu-l cu asa numita capacitate beneficiara (CB), definita prin veniturile pe care le poate genera proprietatea imobiliara pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispozitie (capital propriu sau capital imprumutat pe termen lung). In cadrul acestui raport de evaluare, pentru determinarea VBr s-a



utilizat nivelul rentabilitatii care s-ar putea obtine din exploatarea proprietatii, reflect de concesiunea care s-ar putea percepe de la un potential concesiuneas.

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia un venit brut se transforma in capital, respectiv valoare a investitiei, indiferent de forma in care aceasta este realizata. Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut in capital se face numai in cazul in care venitul brut este de forma unei anuitati (marimi egale anuale).

Elementele necesare calculului valorii proprietatii sunt:

- Venitul brut Potential VBP – veniturile anuale obtinute din inchirierea proprietatii;
- Grad de ocupare – s-a considerat un grad de ocupare de 85% pe baza analizelor de piata efectuate.
- Venitul brut efectiv VBE – veniturile anuale obtinute din inchirierea proprietatii dupa amendarea VBP cu gradul de ocupare.
- Chiriile sunt de tip dublu net, exprimate in sume cash, cheltuielile de intretinere fiind suportate de concesiuneas, in obligatia proprietarului revenind doare plata cheltuielilor fixe (impozitul pe imobil DTI, asigurarea)
- Cheltuielile aferente proprietarului au fost considerate pornind de la costul de inlocuire depreciat fizic.
- Rata de capitalizare (c) ce reprezinta **relatia dintre castig si valoare**, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati comparabile. Astfel, rata de capitalizare luata in considerare este fundamenta avand la baza date din piata. Am considerat pentru aceasta proprietate o rata de capitalizare de 8% extrasa din piata ca o medie transmisa de marii jucatori pe piata imobiliara din Romania (Colliers International, Darian DRS, Cushman & Wakefield Echinox, Jones Lang LaSalle etc.)
- Venitul net din Exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potential.
- Formula de calcul este Valoarea $V = VNE / c$;



- *S-a obtinut valoarea de cost pentru cladire folosind metoda abordarii prin cost. In urma estimarii acestei valori se va folosi in continuare abordarea prin metoda veniturilor cunoscand din piata, ratele de capitalizare publicate de analisti imobiliari agreeati de ANEVAR si anume: CBRE Romania, Colliers International, Darian DRS, DTZ Echinox, Jones Lang LaSalle, Knight Frank publicate in revista Valoarea – ANEVAR/septembrie 2022 si din cercetarile facute de evaluator in piata.*
- *Rezultatul acestor abordari va determina estimarea valorii de piata a concesiunii/mp/luna pe piata libera la data evaluarii.*

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordări tradiționale pe care evaluatorul le poate folosi în procesul de evaluare. Aceasta constă din metode, tehnici și procedure matematice pe care evaluatorul le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății imobiliare de a genera beneficii și să transforme aceste beneficii într-o indicație asupra valorii actualizate a acestora.

În aplicarea abordării prin venit, evaluatorul imobiliar poate utiliza două metode de evaluare a unei proprietăți imobiliare generatoare de venituri, bazate pe capitalizarea venitului:

- **Capitalizarea directă** – în care un venit anual se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.
- **Analiza fluxului de numerar actualizat sau analiza DCF** – care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de rentabilitate sau prin aplicarea unei rate totale care reflect schema de evoluție a venitului, modificarea valorii proprietății în timp și rata de rentabilitate.

În cazul nostru vom folosi **metoda capitalizării directe**.

În urma analizei de piață, am obținut trei rate de capitalizare care formează următorul interval 5% - 6%. Am ales **rata de capitalizare 7,00%**.



Analiza de piață a fost facută analizând din revista Valoarea - INFORMATIILE DIN PIATA date de urmatoarele companii: CBRE Romania, Colliers International, Darian DRS, DTZ Echinox, Lones Lang LaSalle, The Advisers/Knight Frank – pentru proprietati rezidentiale si pentru terenuri.

Am obținut din piață rata de capitalizare, acum vom calcula **VNE (Venit net din exploatare)** pentru proprietatea subiect, după care putem afla valoarea proprietății imobiliare.

Valoarea proprietății imobiliare subiect este egală cu **VNE (Venit net din exploatare) /rata de capitalizare.**

VNE (Venit net din exploatare)

VALOAREA_{terenului} = -----

Rata de Capitalizare

Rezultand:

(VALOAREA_{teren} **X Rata de Capitalizare) + Cheltuieli de Intretinere**

VALOAREA_{concesiunii/an/} = -----

1 an x Suprafata teren (mp) / 12 luni

- ❖ **Venitul brut potential (VBP)** reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condiții de maxima utilizare înainte de scăderea cheltuielilor de exploatare.
- ❖ **Venitul brut efectiv (VBE)** reprezintă venitul anticipat din toate formele de exploatare imobiliară, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.
- ❖ **Venitul net din exploatare (VNE)** reprezintă venitul net anticipat rezultat după



deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare, dar înainte de scăderea amortizării și serviciului datoriei aferent creditului ipotecar.

- ❖ **Cash flow** disponibil înainte de impozitare (CFB) este partea venitului net care rămâne după plata serviciului datoriei aferent creditului imobiliar (dobânzi + rate), înainte de plata impozitului.

S-au studiat valorile de piata pentru terenurile din comune si valorile de piata pentru inchiriere a acestor terenuri. S-a constatat ca rata de capitalizare pentru aceste proprietati care sunt similare cu proprietatile noastre variaza in intervalul: [6,0%-8,0%]. In cazul nostru am ales rata de capitalizare: 7%

- a) **VBP** = suprafața utilă x concesiunea brută/mp/lună x 12 luni, sau
 - b) **VBP** = concesiunea brută pe proprietate/lună x 12, în situația închirierii întregii proprietăți de un singur concesiuneaș.
- ✓ **VBP = x €/mp x suprafata mp x 12 luni = x euro**

Cheltuielile de exploatare și întreținere a proprietății sunt repartizate între proprietar și concesiuneaș, astfel:

- În sarcina **cocesionarului** revin cheltuielile de exploatare privind consumul de utilități pentru perioada închirierii efective.
- **concesionarul plateste toate cheltuielile aferente spatiilor inconcesiuneate,**
- In concluzie in sarcina **locatarului** revin si cheltuielile de exploatare.
 - cheltuieli de exploatare pentru perioada neînconcesiuneată –
 - impozit pe proprietate
 - impozit pe profit.
 - asigurare obligatorie.
 - Cheltuielile de întreținere și mentinere a capacității de exploatare

In cazul nostru, conform celor spuse mai sus avem: VBP = VNE (caz particular)



vlad grigorean



ANEXA 1

Nr. crt	Criterii	Proprietatea subiect
1	Adresa	<i>Teren situat in oras Targu Neamt, b-dul M. Eminescu, nr. 14, jud. Neamt</i>
2	Suprafata teren (mp)	6.316,00
3	Valoare obtinuta prin abordarea prin piata €	567.050,00
4	Valoare obtinuta prin abordarea prin piata €/mp	89,78
5	Valoare obtinuta prin abordarea prin piata lei	2.814.440,00
6	Valoare obtinuta prin abordarea prin piata lei/mp	445,60
7	Pret de concesiune €/mp/AN	<u>calcul</u>
8	Drepturi de proprietate	Deplin
9	Restrictii de utilizare	Fara restrictii
10	Conditii ale pietei	Curente
11	TIP teren	teren curti constructii
12	Zonare (cea mai buna utilizare)	comercial
13	VBP (Venit brut potential)	39.693,50
14	Grad de neocupare	8,33%
15	VBE (Venit brut efectiv)	36.385,71
16	Cheltuieli € (in sarcina concesionarului)	0,00
17	VNE (Venit net din exploatare) - caz particular	36.385,71
18	Rata de capitalizare (aleasa din piata)	7,00%
19	Pret de (inchiriere) €/mp/AN	6,28
20	Pret de (concesiune) lei/mp/AN	↔ 31,19

curs BNR la data 05.06.2023: 1 euro = 4,9633 lei

RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean



[Signature]



BURKHARD INTERNATIONAL SRL
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Pepinierei Business Center
610240, Pepinierei 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



7. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI.

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Valoarea de piață a proprietății imobiliare Teren curti constructii (cota parte teren) (cota parte teren) s-a determinat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor SEV 2022, prin aplicarea abordarii prin piata (estimare valoare teren) pentru determinarea valorii terenului si ulterior **abordarea prin venituri pentru a ajunge la estimarea valorii de piata a concesiunii – lei/mp/an.**

Valoarea estimata pentru teren care face obiectul acestui raport de evaluare este situat pe raza UAT Targu Neamt, b-dul M. Eminescu, nr. 14, județul Neamt și este proprietatea: *ORASUL TARGU NEAMT – domeniul privat, CIF: 2614104*, conform actelor prezentate de catre client si anexate in copie la prezentul raport.

S-a ales ABORDAREA PRIN VENIT ca fiind ce care respecta urmatoarele:

- Adecvarea;
- Precizia;
- Cantitatea si calitatea informatiilor

CRITERII	ABORDAREA PRIN VENIT
Adecvarea	+
Precizia	+
Cantitatea si calitatea informatiilor	+

❖ Valoarea nu contine TVA

❖ Curs BNR la data evaluarii: 05.06.2023 – 1 euro = 4,9633 lei

Avand in vedere pozitia proprietatii imobiliare, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este: prin aplicarea **ABORDAREA PRIN VENIT** pentru estimarea valorii de piata a concesiunii – lei/mp/an.

Criteriile prin care un evaluator ajunge la valoarea finală sunt adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



Date fiind cele de mai sus, voi alege **abordarea prin venit** (ca fiind cea mai potrivită pentru scopul raportului de evaluare).

TABEL CENTRALIZATOR

proprietate imobiliara ORAS TARGU NEAMT, CIF: 2614104,
situat in intravilan Targu Neamt, b-dul M. Eminescu, nr. 14, jud. Neamt

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Carte Funciara / numar cadastral UAT Targu Neamt	Suprafata [mp]	Valoare de piata [lei] fara TVA	Valoare de piata [euro] fara TVA
1	Teren curti constructii (inscris in CF nr. 55051, nr. cadastral 55051 UAT Targu Neamt, jud. Neamt	55051 / 55051	6.316 mp	2.814.440 lei	567.050 euro

Valoare de piata pentru vanzare: 89,78 euro/mp fara TVA echivalent cu 445,605 lei/mp fara TVA.

TABEL CENTRALIZATOR

proprietate imobiliara ORAS TARGU NEAMT, CIF: 2614104,
situat in intravilan Targu Neamt, b-dul M. Eminescu, nr. 14, jud. Neamt

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Carte Funciara / numar cadastral UAT Targu Neamt	Suprafata [mp]	Valoare de piata a concesiunii [lei/mp/an]	Valoare de piata a concesiunii [euro/mp/an]
1	Teren curti constructii (inscris in CF nr. 55051, nr. cadastral 55051 UAT Targu Neamt, jud. Neamt	55051 / 55051	6.316 mp	31,19 lei/mp/an	6,28 euro/mp/an

Curs valutar BNR la data 05 iunie 2023: 1 euro = 4,9633 lei



RAPORT DE EVALUARE

Vlad Grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL

ANEVAR corporate member - certificate no: 0807

Pepinieriei Business Center

610240, Pepinieriei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



Cu stima,
Vlad Grigorean,
Manager General

BKR INTL
worldwide 1st value

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI: 44261857, J27/597/2021

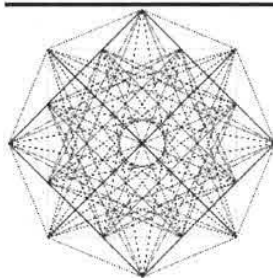
ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

c.j. dipl. ing. GRIGOREAN VLAD, membru titular ANEVAR, leg. 18262 [E.P.I.]

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA

Data: 05 iunie 2023



Cu stima,
BURKHARD INTERNATIONAL SRL
Manager General
c.j. dipl. ing. Vlad Grigorean

BKR INTL
worldwide 1st value

vlad grigorean



RAPORT DE EVALUARE

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Pepinierei Business Center
610240, Pepinierei 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu-Neamț

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55051 Târgu Neamț

Nr. cerere 25147
Ziua 29
Luna 10
Anul 2021

Converțire
100109192505



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Neamț, Bdul Mihai Eminescu, Nr. 14, Jud. Neamț

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55051	6.316	Construcția C1 înscrisă în CF 55051-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 55051-C2; Construcția C3 înscrisă în CF 55051-C3; Construcția C4 înscrisă în CF 55051-C4;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14507 / 26/06/2017 Act Notarial nr. 1078 - Act de lotizare, din 23/06/2017 emis de NP David Daniela;	
B1 Se înființează cartea funciară 55051 a imobilului cu numărul cadastral 55051/Târgu Neamț, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 50214 înscris în cartea funciară 50214;	A1
Decret nr. 173, din 23/05/1984 emis de Consiliul de Stat al RSR;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) ORAS TARGU NEAMT, domeniu privat OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 50214/Târgu Neamț, înscrisă prin încheierea nr. 43 din 27/08/1999; (provenita din conversia CF 20)	A1
Adresa nr. 18864, din 23/10/2006 emis de Primaria Tg. Neamț;	
B3 actualizare imobil OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 50214/Târgu Neamț, înscrisă prin încheierea nr. 1202 din 01/03/2007; (provenita din conversia CF 20)	A1
23467 / 05/09/2019 Act Administrativ nr. 105 - hotărâre, din 04/04/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU NEAMȚ; Act Administrativ nr. 12414 - adeverință, din 03/09/2019 emis de ORAȘUL TÂRGU NEAMȚ;	
B6 Se notează trecerea imobilului de sub A1 din domeniul public în domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
14507 / 26/06/2017 Act Notarial nr. 2413 - act adițional nr. 3 la contractul de concesiune nr. 1217/1994, din 23/08/2013 emis de RAZUSI RALUCA;	
C1 Se notează actul adițional nr. 3 la contractul de concesiune nr. 1217/1994 1) S.C. LIDL ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ, CIF:15300120 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 50214/Târgu Neamț, înscrisă prin încheierea nr. 14446 din 26/08/2013;	A1
34315 / 20/12/2018 Act Administrativ nr. 4 - act adițional, din 18/12/2018 emis de UAT TARGU NEAMȚ;	
C2 Se notează modificarea contractului de concesiune nr. 1217/25.02.1994 modificat și completat prin actele adiționale 1/01.10.2008, nr. 2/09.05.2013 și nr. 3/05.08.2013 cu privire la părțile contractului astfel: Unitatea Administrativă Teritorială Oras Târgu Neamț și LIDL Romania Societate în Comandită și a obiectului contractului, art 1 în sensul că suprafața concesionată este de 6541 mp formată din două loturi;	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 1 din 4

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
C2 6316 mp identificat prin număr cadastral 55051 și 225 mp identificat prin număr cadastral 55052	A1

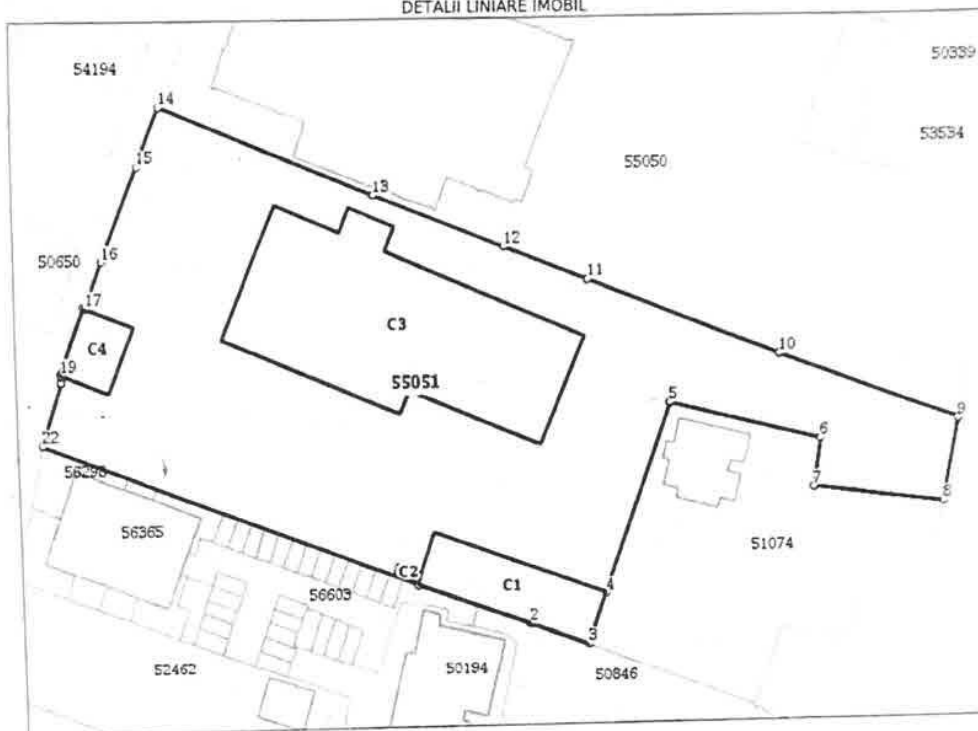
Carte Funciară Nr. 55051 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Neamț
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55051	6.316	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	6.316	-	-	-	teren împrejmuit cu gard de plasa metalica, sarmă și zid construcție

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.349
3	4	8.969
5	6	25.848
7	8	21.498
9	10	31.399
11	12	15.013

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	10.321
4	5	33.683
6	7	8.04
8	9	13.928
10	11	34.553
12	13	23.484

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	38.843	14	15	10.271
15	16	16.764	16	17	8.008
17	18	0.424	18	19	11.581
19	20	0.425	20	21	1.186
21	22	10.838	22	1	67.365

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

29/10/2021, 16:01

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

< Înapoi

[Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/\)](#) / [Imobiliare \(/\)](#) / [Terenuri \(/\)](#) / [Imobiliare/terenuri \(/\)](#) / [Terenuri - Neamt \(/\)](#) / [Imobiliare/terenuri/neamt-judet \(/\)](#) / [Terenuri - Targu Neamt \(/\)](#) / [Imobiliare/terenuri/targu-neamt \(/\)](#)



10 minute de centrul Clujului

Nou ansamblu rezidențial în Cluj cu 3500 mp parc, zone v
Elite City



PRIVAT ⓘ

**Cosmin**

Pe OLX din mai 2016

Activ pe 15 mai 2023

[\(/oferte/user/14rAa/\)](#)

Suna vanzatorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

[\(/oferte/user/14rAa/\)](#)

LOCALIZARE

Targu
Neamt,
Neamt



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.

Arată mai multe

Postat 15 mai 2023

Teren 800 mp ~. Târgu- Neamț**56 000 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ [\(/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=234420914&BS=ADPAGE_PROMOTE\)](#)

REACTUALIZEAZĂ [AD-ID=234420914&PRODU ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_I](#)

Publicitate

Contul [url]=[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params])
tău 800-mp-targu-neamt-IDfRBAu.html&ref[0]
[action]=redirector&ref[0][method]=index

Mesajele [\(/myaccount/answers/\)](#)
Persoana fizica Extravilan / Intravilan: Intravilan

<https://www.olx.ro/observed/search/>

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-800-mp-targu-neamt-IDfRBAu.html>

DESCRIERE

Teren 800 mp, intravilan oraș Târgu- Neamț, strada Batalion (150 m de Stația Meteo, 200 m de colegiul tehnic Ion Creanga), toate utilitățile (apă, canalizare, curent, gaz).
Terenul se afla într-o zonă privată, strada fiind delimitată de o barieră accesibilă prin telecomandă.
Preț negociabil.
Relații la telefon: 0 ***** 6

ID: 234420914

Vizualizări: 3510

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Cosmin

Pe OLX din mai 2016

Activ pe 15 mai 2023

[/oferte/user/14rAa/]

Trimite mesaj

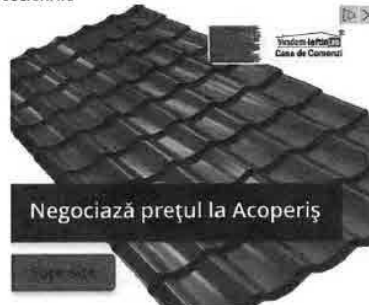


xxx xxx xxx

Arata



PUBLICITATE



PUBLICITATE

Anunțuri similare

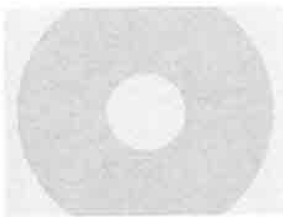


Vand 2 terenuri intravilan cu intabulare si urbanism si...

35 €

Targu Neamt
Reactualizat la 03 iunie 2023

[/d/oferta/vand-2-terenuri-intravilan-cu-intabulare-si-urbanism-si-utilitati-IDhfl5c.html?]



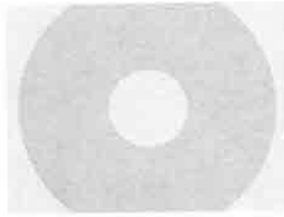
Teren targu neamt

18 000 €

Targu Neamt
15 mai 2023

821 m²

[/d/oferta/teren-targu-neamt-IDgR6MS.html?reason=ip%7Ccf]



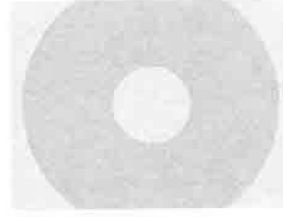
Teren Târgu Neamț

15 €

Targu Neamt
13 mai 2023

10 000 m²

[/d/oferta/teren-targu-neamt-IDhd4hi.html?reason=ip%7Ccf]



Vanzare/inchiriere Hala in Targu Neamt-langa Lukoil

225 000 €

Targu Neamt
Reactualizat la 29 mai 2023

[/d/oferta/vanzare-inchiriere-hala-in-targu-neamt-langa-lukoil-IDh9aG6.html?reason=ip%7Ccf]



Teren int construc

25 €

Targu Neamt
08 mai 2023

2 030

[/d/oferta/teren-int-construc-ti-IDh9aG6.html?reason=ip%7Ccf]

Mesaje[/myaccount/answers/]



[https://www.olx.ro/observed/search]

[2]

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-800-mp-targu-neamt-IDfRBAu.html

Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2
tău 800-mp-targu-neamt-IDfRBAu.html&ref[0]
faction=redirector&ref[0][method]=indexl



Teren Intravilan Cluj - Terenuri de Vanzare Cluj

Sponsorizat • <https://www.weltimobiliare.ro/vanzare/terenuri-cluj>

Actualizam Zilnic **Terenurile** de Vanzare in Cluj. Te Consiliem In Tranzactionare **Teren** Casa

► Accesați site-ul web



0 comision de intermediere - Terenuri în proprietatea BCR

Sponsorizat • <https://vanzari.bcr.ro/vanzare/terenuri>

Descoperă **terenuri** intravilane & extravilane de vânzare în toată țara, în proprietatea BCR

► Accesați site-ul web

Aplicatii mobile (<https://www.olx.ro/mobile-app>) Cum functioneaza? (<https://www.olx.ro/howitworks>)
 Ajutor si contact (<https://ajutor.olx.ro/hc/36000013400>) Terenuri de siguranta (<https://siguranta.olx.ro>)
 Anunturi promovate (<https://www.olx.ro/terenuri>) Parteneri (<https://www.olx.ro/parteneri>)
 OLX marketplace (<https://business.olx.ro>) Parta iudeilor (<https://www.olx.ro/partaiudeilor>)
 Citeste blog-ul OLX.ro (<https://blog.olx.ro>) Ajutari frecvente (/d/popular)
 Conditii de utilizare (<https://ajutor.olx.ro/6a/tereni-olx/36000013400>) plxgroup.com
 Politica de confidentialitate (<https://ajutor.olx.ro/olx/36000013400>)
 Preturi de publicitate (<https://publicitate.olx.ro>) angajat (<https://bundeangajat.olx.ro>)
 ANPC (<https://anpc.ro>) Incotro in RO (<https://incotro.olx.ro>)
 Academia de Business (<https://business.olx.ro/academia-de-business/>)
 Livrare prin OLX (<https://livrare.olx.ro>) Setari Cookies

OLX.bg (<https://olx.bg>) OLX.pl (<https://olx.pl>) OLX.ua (<https://olx.ua>) OLX.pt (<https://olx.pt>) Autovit.ro (<https://autovit.ro>) Storia.ro (<https://storia.ro>) OLX Renew (<https://renew.olx.ro>) OLX Business (<https://businesshub.olx.ro>)

storia

[← Înapoi la listă](#)[Teren de Vanzare](#) > [Neamt](#) > [Targu Neamt \(comuna\)](#) > [Targu Neamt](#) > [Strada E](#)

1 / 20



Teren 5,181mp Targu Neamt / Strada Eternitatii

📍 Strada Eternitatii null, Targu Neamt, Targu Neamt

310 860 €

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 9.145 RON /luna

Avans: 230.814 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

 Suprafață	5.181 m²
 Tip teren	intravilan
 Locatie	Cere informații
 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații
 Tip vânzător	agenție

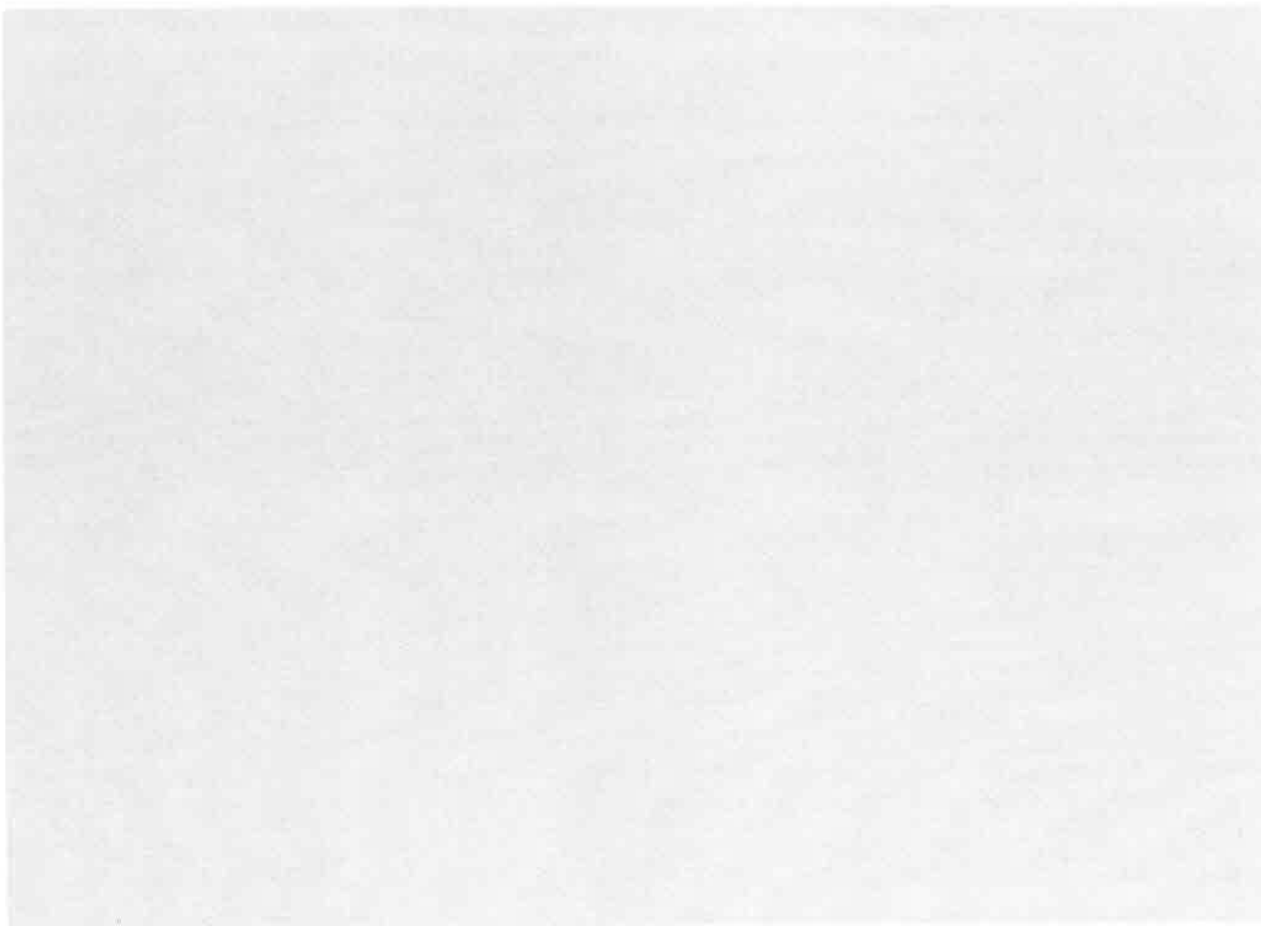
Descriere

Teren intravilan situat în centrul Orasului Targul Neamt cu doua fronturi stradale .

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, electricitate, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat
Imprejurimi	fără informații

Harta



Mai multe anunțuri de la RE/MAX CITY

Contactează



Ionut Bostan

Agenție

749 afișează numărul



Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

ID anunt Storia: 7665953

ID extern 120761-1

Data publicarii: acum 9 zile

Data modificarii: acum 2 ore



Ionut Bostan

Agentie

0749 268 651



0 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

[Raportează](#)

Apartamente noi Lac Gheorgieni

[Park Lake Residence](#)[Deschideți >](#)[Condiții de utilizare](#) | [Politica de confidentialitate](#) |[Setări cookies](#) | [Blog](#)

Servicii si instrumente

[Publicitate](#) | [Creditare](#)

Harta site

[Harta site](#) | [Localitati](#) | [Lista companii](#) | [Cariere](#)



Social



Utilizarea acestui website presupune acceptarea implicita a [conditiilor de utilizare](#)

(L) Mesaje(/myaccount/answers/)

(https://www.olx.ro/observed/search)

[https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]
Contul[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2
tău teren-intravilan-IDfK0xG.html&ref[0][action
[method]=index]

Q Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare Q

< Înapoi [Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Terenuri \(/imobiliare/terenuri/\)](#) / [Terenuri - Neamt \(/imobiliare/terenuri/neamt-judet/\)](#) / [Terenuri - Targu Neamt \(/imobiliare/terenuri/targu-neamt/\)](#)



Livrare oriunde în lume

Disponibili 6 zile pe săptămână la telefon, pe mail și chat. |
BAS Parts



PRIVAT ⓘ



Radu

Pe OLX din **ianuarie 2014**

Activ pe 29 mai 2023

(/oferte/user/jo49/)

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
(/oferte/user/jo49/)

LOCALIZARE



Targu
Neamt,
Neamt



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Postat 29 mai 2023

Vand teren intravilan

52 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ (/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=232610216&BS=ADPAGE_PROMOTE)

REACTUALIZEAZĂ (/PURCHASE/REFRESH/PRO
ID=232610216&PRODUC
ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_P

Publicitate

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 833 m²

DESCRIERE

[Mesajel/myaccount/answers/\)](#)<https://www.olx.ro/observed/search/>

Vând teren intravilan aflat într-o zonă liniștită, cu vedere spre Cetatea Neamtuș. Are o suprafață de 833 mp și este situat pe strada Sublocotenent Roșescu, în spatele pieței. Lungimea este de aproximativ 44 m iar lățimea este de aproximativ 19 m. Racordurile la apă și energie electrică sunt făcute, rețeaua de gaz este la poartă. Construcția aflată pe teren este neutilizabilă.

Prețul este negociabil

ID: 232610216

Vizualizări: 1233

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Radu

Pe OLX din **ianuarie 2014**

Activ pe 29 mai 2023

[/oferte/user/fo49/](#)

Trimite mesaj



XXX XXX XXX

Arată

PUBLICITATE

Singurul loc unde
poți negocia prețurile

Cere ofertă

Comandă online, e mai sigur

vindem-ieftin.ro

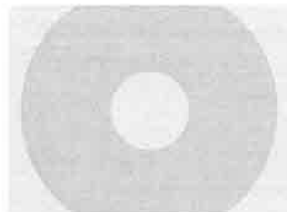
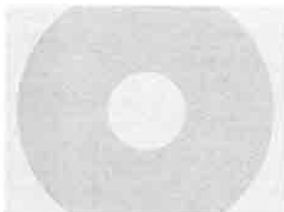
Spre site >

PUBLICITATE

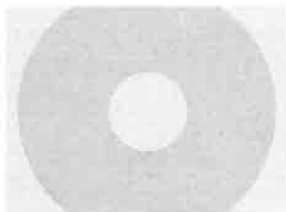
Vindem-ieftin.ro
Casa de ComenziAi cantitate
mare? Prețu e
micConstruiești și îți e greu
cu materiale? Lasă grija
alegerii, prețului și livrare
la noi.vindem-ieftin.ro

Spre site >

Anunțuri similare

Vand 2 terenuri intravilan cu
intabulare si urbanism si...**35 €**Targu Neamt
Reactualizat la 03 iunie 2023[\[/d/oferta/vand-2-terenuri-intravilan-cu-intabulare-si-urbanism-si-utilitati-IDbf15c.html?reason=ip%7Ccf\]](#)Teren INTRAVILAN-Tg
Neamt-langa LUKOIL-....**17 €**Targu Neamt
Reactualizat la 31 mai 2023

24 114 m²

[\[/d/oferta/teren-intravilan-tg-neamt-langa-lukoil-24-000mp-...\]](#)

Teren Targu Neamt

25 €Targu Neamt
10 mai 2023

15 000 m²

[\[/d/oferta/teren-targu-neamt-IDg7jkj.html?reason=ip%7Ccf\]](#)

Teren targu neamt

18 000 €Targu Neamt
15 mai 2023

821 m²

[\[/d/oferta/teren-targu-neamt-IDgR6MS.html?reason=ip%7Ccf\]](#)

Vând ter

25 €Targu Nea
15 mai 2023[\[/d/oferta/teren-targu-neamt-IDgR6MS.html?reason=ip%7Ccf\]](#)

(2)



Mesajele

Teren intravilan Cluj -

Terenuri de Vanzare Cluj

Sponsorizat - <https://www.weltime.ro>
 Actualizam Zilnic Terenurile de Vanzare
 in Cluj. Te Consiliem In Tranzactionare
 Teren Casa

[► Accesați site-ul web](#)


0 comision de intermediere -

Terenuri în proprietatea

BCR

Sponsorizat - <https://vanzari.bcr.ro>
 Descoperă terenuri intravilane &
 extravilane de vânzare în toată țara, în
 proprietatea BCR

[https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]
 Contul[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2
 tău teren-intravilan-IDfK0xG.html&ref[0][action
 [method]=index]

Aplicatii mobile (<https://www.olx.ro/mobile-app>) Urmărește-ne pe

Ajutor si contact (<https://ajutor.olx.ro/hc/ro>) Sigurtați de siguranta (<https://siguranta.olx.ro>) <https://www.facebook.com/OLXro/> <https://www.instagram.com/OLXro/>

Anunturi promovate (<https://www.olx.ro/promote>) Anunturi promovate (<https://www.olx.ro/promote>) <https://www.facebook.com/OLXro/> <https://www.instagram.com/OLXro/>

OLX marketplace (<https://business.olx.ro>) Parta la vanzari (<https://business.olx.ro>) <https://www.facebook.com/OLXro/> <https://www.instagram.com/OLXro/>

Citeste blog-ul OLX.ro (<https://blog.olx.ro>) Cautari frecvente (/d/popular)

Conditii de utilizare (<https://ajutor.olx.ro/faq/ro>) <https://www.facebook.com/OLXro/> <https://www.instagram.com/OLXro/>

Politica de confidentialitate (<https://ajutor.olx.ro/faq/ro>) <https://www.facebook.com/OLXro/> <https://www.instagram.com/OLXro/>

Preturi de publicitate (<https://publicitate.olx.ro>) <https://www.facebook.com/OLXro/> <https://www.instagram.com/OLXro/>

ANPC (<https://anpc.ro>) Incotro in RO (<https://incotro.olx.ro>)

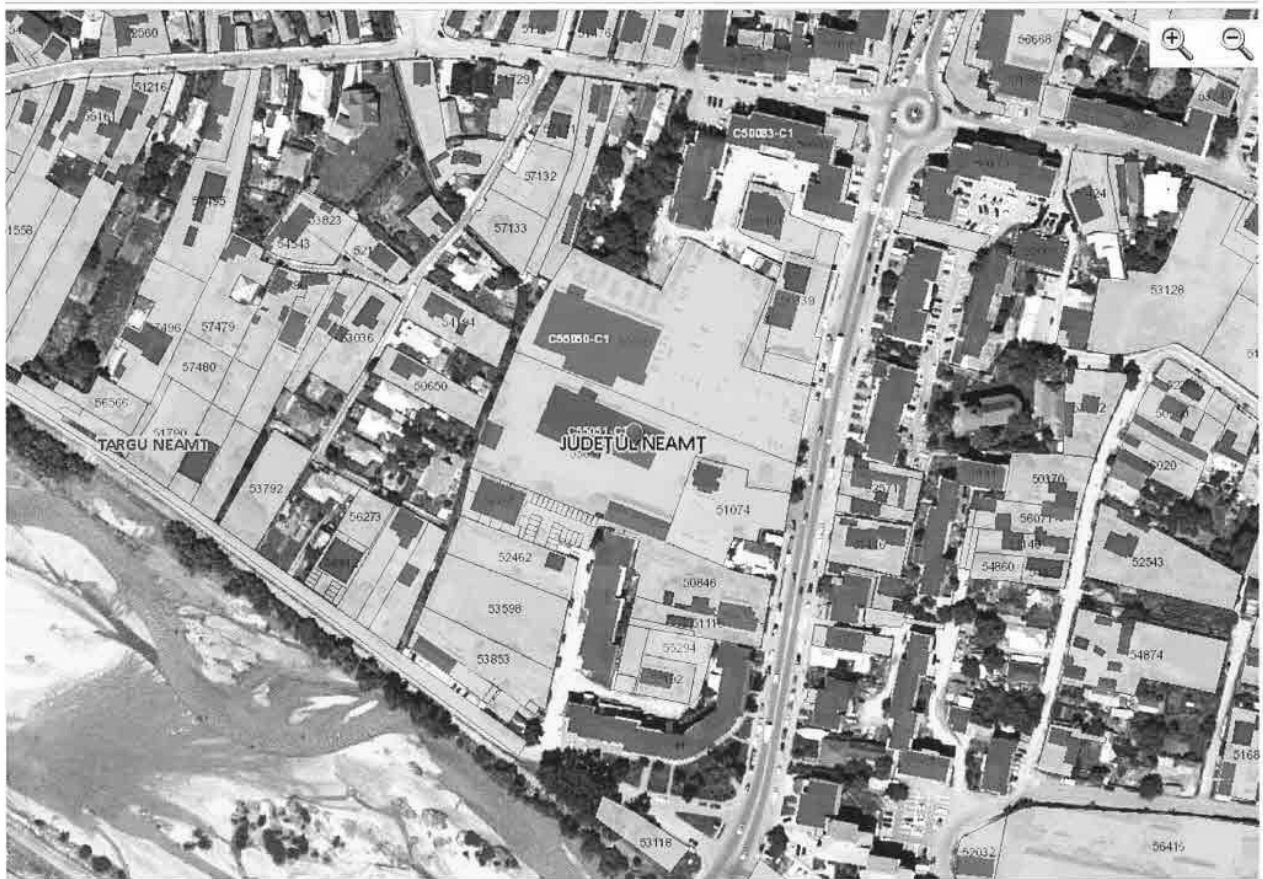
Academia de Business (<https://business.olx.ro/academia-de-business/>) <https://www.facebook.com/OLXro/> <https://www.instagram.com/OLXro/>

Livrare prin OLX (<https://livrare.olx.ro>) Setari Cookies

OLX.bg (<https://olx.bg>) OLX.pl (<https://olx.pl>) OLX.ua (<https://olx.ua>) OLX.pt (<https://olx.pt>) Autovit.ro (<https://autovit.ro>) Storia.ro (<https://storia.ro>) OLX Renew (<https://renew.olx.ro>) OLX Business (<https://businesshub.olx.ro>)









ORAȘ TÂRGU-NEAMȚ

Str. Ștefan cel Mare 62, 615200 Târgu-Neamț, jud. Neamț, Tel.0233/790245,790305;
Fax:0233/790508;Email:tent@primariatgneamt.ro,Site:www.primariatarguneamt.ro

Comisia de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț
Nr. 9425 din 16.06.2023

PROCES VERBAL

al Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț

Încheiat în data de 16.06.2023 ora 11⁰⁰

În conformitate cu dispozițiile legale ale:

- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 317 alin. 1, alin. 2, alin. 3 lit. b, art. 334 – 346, art. 338, art. 363-364;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările și completările ulterioare, art. 13, art. 16 și art. 20;
- HCL nr. 203/12.11.2020 privind numirea reprezentanților Consiliului Local în Comisia de Evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu-Neamț;
- Dispoziția primarului nr. 278/09.05.2022 privind modificarea dispoziției nr. 683/19.11.2020 privind numirea Comisiei de evaluare pentru concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile din domeniul public și privat al orașului Târgu Neamț;
- HCL nr. 113/28.04.2022 privind modificarea și completarea Regulamentului procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al orașului Târgu Neamț, modificat și completat prin H.C.L. nr. 242/28.10.2021 și aprobat prin H.C.L. nr. 268 din 24.10.2019;
- HCL nr. 263 din 15 noiembrie 2021 privind aprobarea unui aviz de principiu în vederea vânzării unui teren situat în bld. Mihai Eminescu, nr. 14, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț;
- H.C.L. nr. 57 din 23 februarie 2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2022, Anexa 2, poziția 182, valoare de inventar 2.169.190 lei la data de 31.12.2022;
- Raportul de evaluare nr. 683 din 05.06.2023, înregistrat la instituția noastră cu nr. 9000/09.06.2023, întocmit de S.C. Burkharo International SRL – evaluator atestat ANEVAR Grigorean Vlad, legitimație nr. 18262;

Comisia de evaluare s-a întrunit astăzi, data prezentei, pentru analizarea, evaluarea ofertelor și stabilirea prețului de vânzare a unui imobil aparținând domeniului privat al orașului Târgu Neamț.

Membrii comisiei sunt:

1. Consilier local – Acsintoae Ana – președinte comisie
2. Consilier local – Dron Vasile
3. Consilier local – Vrinceanu Maria
4. Consilier local – Preda Neculai
5. Consilier local – Apopei Vasile
6. Consilier local – Mercaș Diana – membru supleant
7. Consilier local – Timișescu Ovidiu
8. Consilier local – Vartic Gheorghe – secretar comisie
9. Reprezentant AJFP Neamț – Irimia Alexandru

Comisia a fost constituită în baza dispoziției primarului nr. 278/09.05.2022. Membrii acesteia, în număr de 9 (nouă), au fost convocați telefonic (consilierii locali) și prin adresa nr. 9297 din 14.06.2023 (reprezentantul AJFP Neamț). Comisia este legal constituită și adoptă decizii cu votul majorității membrilor.

Ordinea de zi

Evaluarea dosarului și stabilirea prețului de vânzare pentru un imobil aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț, astfel:

1. Imobilul cu nr. cadastral 55051, în suprafață de 6.316 mp, situat în bdul. Mihai Eminescu, nr. 14

Comisia procedează la analiza dosarului ce a primit avizul de principiu în vederea vânzării în concordanță cu OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, art. 363, alin. (1) *Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute de art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel;*

Art. 364 (1) *Prin excepție de la prevederile art. 363, alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenurilor aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.*

Este prezentată situația pentru imobilul teren având NC 55051:

Terenul cu nr. cadastral 55051 situat în Târgu-Neamț, în suprafață de 6316 mp, este concesionat conform Contractului de concesiune nr. 1217/25.02.1994, modificat și completat prin acte adiționale – act adițional nr. 1/01.10.2007, nr. 2/09.05.2013, nr. 3/05.08.2013, nr. 4/18.12.2018 către SC LIDL Romania SCS, pentru o perioadă de 49 ani. Pe acest teren concesionarul are în proprietate 4 clădiri, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1904/25.07.2013 la BNP Asoc. Raluca Răzuși și Codrin Macovei, astfel:

1. NC 55051-C1 – Clădire administrativă, 279 mp construită la sol, 558mp suprafață desfășurată

2. NC 55051-C2 – Grup sanitar, 8mp construită la sol, 8mp suprafață desfășurată
3. NC 55051 – C3 – Hală întreținere, 1267 mp construită la sol, 1440mp suprafață desfășurată
4. NC 55051N – C4 – Atelier reparații, 103mp construită la sol, 103mp suprafață desfășurată.

Prin urmare, din suprafața totală de teren de 6316mp, 1657 mp teren sunt ocupați de clădiri, iar diferența de 4659 teren reprezintă suprafața de teren rămasă liberă, dintre care, conform extrasului de carte funciară din 14.06.2023 și a autorizației de construire nr. 101/11.05.2020, 1.510mp reprezintă parcare.

Prin adresa nr. IS3879/28.09.2022, înregistrată la instituția noastră cu nr. 14561/28.09.2022, LIDL Romania SCS și-a exprimat intenția de a achiziționa suprafața de 6316mp (NC 55051) prin exercitarea dreptului de preempțiune prevăzut de art. 364, alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Însă, prin adresa nr. 15303/13.10.2022 Orașul Târgu-Neamț a comunicat faptul că în data de 12.10.2022 s-a întrunit Comisia de negociere, iar în urma analizării propunerii de vânzare directă a întregului lot de teren către LIDL Romania SCS, aceasta a propus următoarea soluție:

- Lotizarea suprafeței de teren solicitată pentru cumpărare, nr. cadastral 55051, în două loturi: unul ce cuprinde terenul aferent clădirilor proprietatea LIDL România, teren ce se poate vinde direct prin exercitarea dreptului de preempțiune a constructorului de bună-credință, accesul pe acest teren făcându-se de pe terenul învecinat, proprietatea LIDL, iar al doilea lot, reprezentând suprafața rămasă de la limita clădirilor lotului de mai sus până la bd. Mihai Eminescu, teren ce se poate vinde prin licitație publică, acesta nefiind afectat de construcții în accepțiunea Legii nr. 50/1991.

Prin adresa nr. IS4007/16.02.2023, înregistrată la instituția noastră cu nr. 2913 din 22.02.2023, LIDL Romania SCS nu a acceptat propunerea menționată prin adresa nr. 15303/13.10.2022, susținând faptul că parcare realizată conform autorizației de construire nr. 101/11.05.2020 reprezintă o construcție pentru care se poate exercita dreptul de preempțiune.

Însă, conform extrasului de carte funciară, parcare și împrejmuirea nu sunt menționate la rubrica cu date referitoare la construcțiile care se află pe teren. Conform Regulamentului OCPI 2023, pct. 4.2.3.1. – **Înscrierea în planul cadastral și în cartea funciară a unei construcții existente pe un teren înscris în cartea funciară**, art. 88, alin (1) prevede: *La înscrierea construcției în sistemul integrat de cadastru și carte funciară se vor menționa doar destinația, regimul de înălțime, anul construirii, suprafața construită la sol, suprafața construită desfășurată și suprafața aferentă construcției, după caz. Aceste date vor fi menționate în planul de amplasament și delimitare a imobilului la pct. B – Date referitoare la construcții – coloana – **Mențiuni** – iar în documentația în format digital în câmpurile specifice din secțiunea – **Date textuale ale construcției** –.*

Prin urmare, se confirmă faptul că parcare auto în suprafață de 1510mp și îngrădirea nu pot fi considerate construcții regăsite în extras de carte funciară, întrucât nu îndeplinesc condițiile

prevăzute în regulamentul OCPI, iar suprafața de teren pe care este amplasată nu poate fi vândută prin aplicarea dreptului de preempțiune prevăzut de OUG nr. 57/2019.

Mai mult, s-a propus renegocierea prețului contractului de redevență, întrucât conform Procesul verbal de constatare a Curții de Conturi din data de 30.03.2018, aceasta a constatat că contractul de concesiune nr. 1217/25.02.1994 este ineficient din punct de vedere economic. Însă, prin procesul-verbal din data de 9116.12.06.2023, reprezentanții LIDL Romania SCS nu au avut o abordare pozitivă cu privire la mărirea redevenței, considerând că este mult prea mare.

Ținând cont de faptul că LIDL Romania SCS nu s-a exprimat cu privire la lotizarea terenului, iar Orașul Târgu-Neamț nu poate vinde direct suprafața de 6.316mp către LIDL Romania SCS deoarece este mult prea mare față de suprafața ocupată efectiv de construcții, respectiv 1657 mp, precum și de faptul că LIDL Romania SCS nu dorește concesiunea terenului în cauză și dorește achiziționarea acestuia, Orașul Târgu-Neamț este nevoit să vândă suprafața de 6.316mp, NC 55051, prin licitație publică, grevată de sarcini, conform art. 363 din OUG nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, neavând altă soluție cu privire la valorificarea terenului, întrucât contractul de concesiune nu aduce niciun beneficiu economic Orașului Târgu-Neamț.

Prin Raportul de evaluare nr. nr. 9000/09.06.2023 (683/05.06.2023) întocmit de către expert evaluator atestat ANEVAR Grigorean Vlad, legitimație nr. 18262, prețul minim pe piață de vânzare a acestui teren este de **89,78 euro/mp, fără TVA, respectiv 445,605 lei/mp, fără TVA. (567.050 euro / 2.814.440 lei), raportat la cursul BNR din 05.06.2023: 1 euro = 4,9633 lei.**

Conform H.C.L. nr. 57 din 23 februarie 2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2022, Anexa 2, poziția 182, valoare de inventar al imobilului teren în suprafață de 6.316 mp, NC 55051, este de 2.169.190 lei la data de 31.12.2022.

Luând în considerare cele sus-menționate, comisia stabilește următorul preț de pornire al licitației pentru imobilul teren în suprafață de 6.316mp, NC 55051: 100 euro / mp.

Drept pentru care s-a întocmit prezentul proces-verbal astăzi, 16.06.2023, în 2 exemplare originale.

Membrii comisiei sunt:

1. Consilier local – Acsintoae Ana – președinte comisie
2. Consilier local – Dron Vasile
3. Consilier local – Vrînceanu Maria
4. Consilier local – Preda Neculai
5. Consilier local – Apopei Vasile
6. Consilier local – Mercaș Diana – membru supleant
7. Consilier local – Timișescu Ovidiu
8. Consilier local – Vartic Gheorghe – secretar comisie
9. Reprezentant AJFP Neamț – Irimia Alexandru

CAIET DE SARCINI

privind scoaterea la licitație publică, în vederea vânzării, a unui imobil teren aparținând domeniului privat al orașului Târgu – Neamț, situat în str. Mihai Eminescu, nr. 14, în suprafață de 6316mp, NC 55051

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1 Denumire:

- **imobil teren** în suprafață de 6.316mp, situat în intravilanul orașului Târgu Neamț, bulevardul Mihai Eminescu, nr. 14, jud. Neamț, teren aparținând domeniului privat al orașului, cu destinația de curți-construcții, dintre care 1510mp cu destinație parcare, nr. cadastral 55051. Terenul este împrejmuit pe latura de Nord (parțial) și Est cu gard tablă și pe latura de Sud și Vest cu gard beton.

1.2. Amplasare: imobilul teren supus vânzării este situat în intravilanul orașului Târgu Neamț, bulevardul Mihai Eminescu, nr. 14.

1.3. Imobilul susmenționat este supus vânzării prin licitație publică potrivit prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ și a HCL nr. 268/24.10.2019 privind aprobarea Regulamentului Procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Târgu Neamț, modificat și completat prin HCL nr. 242/28.10.2021 și HCL nr. 113/28.04.2022;

1.4. În prezent, conform extrasului de carte funciară, terenul este grevat de sarcini, întrucât suprafața de 6.316mp face obiectul contractului de concesiune nr. 1217/25.02.1994, modificat și completat prin actele adiționale nr. 1/01.10.2007, nr. 2/09.05.2013, nr. 3/05.08.2013, nr. 4/18.12.2018, încheiat între Orașul Târgu-Neamț și S.C. LIDL ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ, iar S.C LIDL ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ deține următoarele construcții pe acest teren:

- NC 55051-C1: clădire administrativă, 279mp construită la sol
- NC 55051-C2: grup sanitar, 8mp construită la sol
- NC 55051-C3: hală întreținere, 1267 mp construită la sol
- NC 55051-C4: atelier reparații, 103mp construită la sol

Din totalul suprafeței de 6316mp, 1510mp au destinația de parcare, iar terenul este împrejmuit la limita de proprietate, amenajări efectuate de către S.C. LIDL ROMANIA SCS conform Autorizației de construire nr. 101/11.05.2020.

1.5. Câștigătorul licitației va prelua terenul împreună cu sarcinile prevăzute la pct. 1.4. și în conformitate cu prevederile art. 1811, 1812 și 1813 din Codul Civil.

II. DESCRIEREA DESTINAȚIEI, A CARACTERISTICILOR OBIECTULUI VÂNZĂRII

2.1. Terenul se află în domeniul privat al orașului Târgu Neamț și are categoria de folosință curți – construcții, dintre care 1510mp au destinația de parcare. Terenul este situat în intravilanul Orașului Târgu-Neamț, iar conform H.C.L. nr. 57 din 23 februarie 2023 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Târgu-Neamț la data de 31.12.2022, Anexa 2, poziția 182, are o valoare de inventar de 2.169.190 lei la data de 31.12.2022.

2.2. Terenul propus spre vânzare are acces la drumul public, fiind învecinat, cu: N – S.C: LIDL ROMANIA SCS; E – Bdul. Mihai Eminescu; S – Stirban Mihai; V – Canal. Accesul la acest teren se face prin partea de est, prin Bulevardul Mihai Eminescu.

2.3. Utilități în zonă: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan, telefonie.

III. CONDIȚII IMPUSE DE NATURA BUNULUI IMOBIL

3.1. În vederea exploatării imobilului supus vânzării, adjudecatorul va trebui să respecte condițiile de mediu și de siguranță. Imobilul este situat în UTR 1 – Zona Centrală, L – Zonă pentru locuințe colective în blocuri, regimul maxim de înălțime (S) + P + 4E + M , POT maxim = 80%, CUT – 2,4-4,8 mp adc/mp teren.

IV. PRETUL DE PORNIRE A LICITATIEI

4.1. Prețul minim de pornire a licitației pentru **imobilul teren în suprafață de 6.316 mp, având NC 55051, situat în bulevardul Mihai Eminescu, nr. 14, oraș Târgu-Neamț, jud. Neamț** este de **100 euro/mp**, calculat la cursul datei de desfășurare a licitației.

V. ORGANIZAREA SI DESFASURAREA LICITATIEI

5.1. Licitația se va iniția prin publicarea unui anunt in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie national si intr-unul de circulatie locala, pe pagina de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicatie electronice. Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

5.2. Anuntul de licitatie se va intocmi dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre Consiliul Local al orasului Targu – Neamt si va cuprinde urmatoarele elemente:

- a) informatii generale privind UAT oraș Targu – Neamt precum:
 - denumire
 - codul de identificare fiscala
 - adresa
 - datele de contact
 - persoana de contact
- b) informatii generale privind obiectul procedurii de licitatie publica, in special descrierea si identificarea spatiilor, care urmeaza a fi vândute;
- c) informatii privind documentaia de atribuire:
 - modalitatile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentaiei de atribuire;
 - denumirea si datele de contract ale compartimentului din cadrul aparatului de specialitate al primarului orasului Targu – Neamt de la care se poate obtine un exemplar din documentaia de atribuire;
 - costul si conditiile de plată pentru obtinerea documentatiei, daca este cazul;
 - data limita pentru solicitarea clarificarilor;
- d) informatii privind ofertele:
 - data limita de depunere a ofertelor;
 - adresa la care trebuie depuse ofertele;
 - numarul de exemplare in care trebuie depusa fiecare oferta
- e) data si locul la care se va desfasura sedinta publica de deschiderea ofertelor;
- f) instanta competenta in solutionarea eventualelor litigii si termenele pentru sesizarea instantei;
- g) data transmiterii anuntului de licitatie catre institutiile abilitate in vederea publicarii;

5.3. Anuntul de licitatie se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice inainte de data limita pentru depunerea ofertelor, incluzand in termen si ziua in care incepe si ziua cand se implineste data licitatiei.

5.4. La licitație pot participa persoane juridice sau fizice, avand nationalitate romana sau straina, care indeplinesc urmatoarele conditii :

- a platit toate taxele privind participarea la licitatie (taxa caiet sarcini, taxa participare licitatie si garantie de participare)
- a depus oferta in termenele prevazute in anuntul de licitatie
- are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local
- nu este in insolventa, faliment sau lichidare

5.5. NU are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile ce apartin domeniului public si privat al orasului Targu – Neamt, in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

- 5.6. Licitatia se va desfasura in data de _____ la sediul Primariei orasului Targu – Neamt, B-dul Ștefan cel Mare nr.62, judetul Neamt.
- 5.7. In ziua stabilita pentru licitatie, respectiv data de _____, ora _____, comisia de evaluare a licitației numita prin dispozitiile Primarului si prin Hotarari al Consiliului Local al orasului Targu – Neamt, se va intruni avand asupra ei documentatia de atribuire intocmita pentru spatiile supuse licitarii.
- 5.8. NU este valabila oferta cuprinzand un pret mai mic decat prețul minim de licitație aprobat prin Hotararea Consiliului Local Targu – Neamt nr. _____.
- 5.9. Dupa incheierea licitatiei, ofertantii si comisia de licitatie vor semna procesul – verbal privind desfasurarea licitatiei, in care se vor consemna rezultatele ambelor etape ale licitatiei.
- 5.10. Dupa primirea raportului de catre ofertantii care au fost exclusi, acestia au termen de 48 ore de a formula contestatie.
- 5.11. Orice persoana interesata are dreptul de a solicita si de a obtine documentatia de atribuire.
- 5.12. Primaria orasului Targu – Neamt are dreptul de a opta pentru una dintre urmatoarele modalitati de obtinere a documentatiei de atribuire de catre persoanele interesate :
- asigurarea accesului direct, nerestricționat si deplin, prin mijloace electronice, la continutul documentatiei de atribuire, contra cost;
 - punerea la dispozitia persoanei interesate care a inantat o solicitare in acest sens a unui exemplar din documentatia de atribuire, pe suport de hartie, contra cost, într-o perioada care nu trebuie sa **depaseasca 4 zile lucratoare** de la primirea solicitarii.
- 5.13. Persoana interesata are obligatia de a depune diligentele necesare, astfel incat documentatia de atribuire sa-i fie pusa la dispozitia cu mai putin de 5 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.
- 5.14. Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire.
- 5.15. Primaria orasului va raspunde in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depășeasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari și nu mai târziu de 5 zile înainte de data depunerii ofertelor.
- 5.16. Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse **cel putin doua oferte valabile**.

VI. PREVEDERI PROCEDURALE - Reguli privind ofertele:

- 6.1. Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.
- 6.2. Ofertele se redacteaza in limba romana.
- 6.3. Pentru a participa la licitatie, ofertantii vor depune ofertele la Registratura institutiei, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza in ordinea primirii lor, precum si in registrul *Oferte*, precizandu-se data si ora.
- 6.4. Oferta va fi depusa intr-un singur exemplar pentru fiecare lot solicitat, prevazut in anuntul de licitatie. Fiecare exemplar al ofertei trebuie sa fie semnat de catre ofertant.
- 6.5. Fiecare participant poate depune doar o singura oferta pentru lotul solicitat.
- 6.6. Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al continutului pe toata perioada de valabilitate stabilita de Primaria orasului Targu – Neamt.
- 6.7. Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data – limita pentru depunere, stabilite in anutul procedurii.
- 6.8. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.
- 6.9. Oferta depusa la o alta adresa decat cea stabilita in anutul de licitatie sau dupa expirarea datei – limita pentru depunere, se returneaza nedeschisa.
- 6.10. Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora.
- 6.11. Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului – verbal prevazut la punctul 6.13. de catre toti membri comisiei de evaluare si de catre ofertantii prezenti la licitatie.
- 6.12. Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al licitatiei.
- 6.13. In urma analizarii ofertelor de catre Comisia de evaluare, pe baza criteriului de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces – verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma la procedura de licitatie. Procesul – verbal se semneaza de catre toti membri comisiei de evaluare a ofertelor.
- 6.14. In baza procesului – verbal care indeplineste conditiile prevazute la punctul 6.13. comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

6.15. In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

6.16. In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, Primaria orasului Targu – Neamt este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie , cu respectarea procedurii prevazute la **pct.6.1. – 6.13.**

6.17. In cazul in care, in cadrul celei de-a doua procedura de licitatie publica nu se depune nicio oferta valabila, autoritatea contractanta anuleaza procedura de licitatie. In cazul in care este depusa o singura oferta valabila, procedura este valabila cu respectarea conditiilor prevazute la pct. 5.1. – 6.15.

VII. PROTECTIA DATELOR

7.1. Fara a aduce atingere celorlate prevederi, Primaria orasului Targu – Neamt, are obligatia de a asigura protejarea acelor informatii care ii sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidential, in masura in care, in mod obiectiv, dezvaluirea informatiilor in cauza ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv in ceea ce priveste secretul comercial si proprietatea intelectuala.

VIII. COMISIA DE EVALUARE

8.1. La nivelul Primariei orasului Targu – Neamt este o comisie de evaluare, componenta acesteia fiind aprobata prin dispozitie a primarului si prin hotarare a Consiliului local, care adopta decizii in mod autonom si numai pe baza criteriilor de selectie prevazute in instructiunile privind organizarea si desfasurarea licitatiei.

8.2. Evaluarea ofertelor depuse se realizeaza de catre comisia de evaluare, compusa dintr-un numar impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

8.3. Fiecaruia dintre membri comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

8.4. La sedintele comisiei de evaluare presedintele acesteia poate invita personalitati recunoscute pentru experienta si competenta lor in domenii care prezinta relevanta din perspectiva inchirierii bunului proprietate publica./privata, acestia neavand calitatea de membri.

8.5. Fiecare dintre membri comisiei de evaluare beneficiaza de cate un vot. Persoanele invitate beneficiaza de un vot consultativ.

8.6. Deciziile comisiei de evaluare se adopta cu votul majoritatii membrilor.

8.7. Membri comisiei de evaluare, supleantii si invitatii trebuie sa respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din OUG nr.57/2019.

8.8. Membri comisiei de evaluare, supleantii si invitatii sunt obligati sa dea o declaratie de compatibilitate, impartialitate si confidentialitate pe propria raspundere, care se va pastra alaturi de dosarul inchirierii.

8.9. In caz de incompatibilitate, presedintele comisiei de evaluare sesizeaza de indata autoritatea contractanta despre existenta starii de incompatibilitate si va propune inlocuirea persoanei incompatibile, dintre membri supleanti.

8.10. Supleantii participa la sedintele comisiei de evaluare numai in situatia in care membri acesteia se afla in imposibilitate de participare datorita unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau fortei majore.

8.11. Atributiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analiza si selectarea ofertelor pe baza datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in plicul exterior
- b) intocmirea listei cuprinzand ofertele admise si comunicarea acesteia
- c) analiza si evaluarea ofertelor
- d) intocmirea raportului de evaluare
- e) intocmirea proceselor- verbale
- f) desemnarea ofertei castigatoare

8.12. Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor.

8.13. Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom, numai pe baza documentatiei de atribuire si in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

8.14. Membri comisiei de evaluare au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.

IX. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITATIE

9.1. Pentru a participa la licitatie, ofertantul trebuie sa depuna oferta la sediul Primariei orasului Targu - Neamt (registratura), pana la data limita stabilita in anuntul de inchiriere, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior.

Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta si va trebui sa contina urmatoarele documente:

- Buletinul/cartea de identitate (copie conform cu originalul) pentru ofertanți persoane fizice;
- Certificatul de înregistrare al societății, la Oficiul Registrului Comerțului (codul unic de înregistrare și anexa) pentru persoanele juridice sau autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;
- Certificatul constatator eliberat de ORC;
- Împuternicirea reprezentantului ofertantului pentru participarea la licitație (daca este cazul)
- Pentru societățile comerciale străine: certificat de înregistrare tradus în limba română, iar traducerea să fie legalizată de un notar public din România
- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriei Orasului Tîrgu Neamț din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie conform cu originalul.
- Certificat de atestare fiscala privind plata obligatiilor datorate bugetului statului din care sa reiasa ca oferantul nu are datorii, in original sau in copie conform cu originalul.
- contract de concesiune/inchiriere (daca este cazul) ;
- Formulare:
 - Scrisoarea de inaintare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari (Formular F1);
 - Declarație privind situația personală a operatorului economic (Formular F2)
 - Fisa privind Candidatul/ofertantul (Formular F3)
 - Formular de oferta financiara (Formular F4)
 - Formular consimtamant prelucrare date personale (F5)

9.2. Plicul interior va cuprinde formularul de ofertă financiară, numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Acesta va trebui sigilat și va fi introdus în plicul cu restul documentelor ofertei.

9.3. Taxa de participare la licitație reprezintă cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii și este în sumă **de 1000 lei**. Costul prezentului caiet de sarcini este **de 150 lei**.

Ambele taxe se pot achita la casieria din cadrul Primăriei orașului Târgu Neamț sau în contul **RO 75TREZ49321360250XXXXX**, deschis la Trezoreria orasului Targu – Neamt.

9.4. Taxa si garantia de participare este valabila pentru o singura licitație si se vor achita cu chitanta sau ordin de plata pana la data limita de depunere a cererii de inscriere la licitație.

9.5. Garantia pentru participare la licitație, se constituie de catre ofertant in scopul de a proteja autoritatea administratiei publice locale fata de riscul unui eventual comportament necorespunzator al acestuia pe intreaga perioada de derulare a licitatiei, pana la incheierea contractului de vanzare-cumparare.

Quantumul garantiei de participare, este **de 5%** din prețul de pornire al licitației, fără TVA și se achită prin virament in contul Primariei orasului Targu – Neamt în contul **RO 63TREZ4935006XXX000077**, deschis la Trezoreria orasului Targu – Neamt sau la casieria Primariei orasului Targu Neamt.

Perioada de valabilitate a garantiei de participare este pe intreaga perioada derulata pana la incheierea contractului de vanzare-cumparare.

9.6. Autoritatea administratiei publice locale are dreptul de a vira garantia de participare in bugetul propriu, ofertantul pierzand suma constituita, atunci cand aceasta din urma se afla in oricare dintre urmatoarele situatii :

- a) cand ofertantul isi revoca oferta, dupa deschiderea acesteia si inainte de adjudecare ;
- b) oferta sa fiind stabilita castigatoare, ofertantul refuza sa semneze contractul de vanzare-cumparare in termenul stabilit pentru incheierea acestuia.

9.7. Garanția de participare a ofertantului câștigător se restituie doar dupa incheierea contractului de vanzare-cumparare.

9.8.Garantia de participare constituita de ofertantii ale caror oferte au fost declarate necastigatoare, se returneaza, in baza unei cereri scrise si a unei copii dupa chitanta care atesta efectuarea platii.

X. MODUL DE DESFASURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE

10.1. Criteriile de atribuire a contractului de vânzare – cumpărare este prețul cel mai mare oferit. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de mai sus.

10.2. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

10.3. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

10.4. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

10.5. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

10.6. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

10.7. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 6.1 și art. 6.2.

10.8. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute de prezentul caiet de sarcini.

10.9. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

10.10. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la aliniatul de mai sus de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

10.11. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

10.12. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la aliniatul de mai sus, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

10.13. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Raportul se depune la dosarul licitației.

10.14. În cazul în care există oferte egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de prețul cel mai mare oferit.

10.15. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

10.16. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

10.17. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

10.18. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

10.19. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 10.18.

10.20. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

10.21. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

10.22. Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute pentru prima licitație.

XI. Încheierea contractului

11.1. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în formă scrisă, autentică, în fața notarului public, sub sancțiunea nulității. Predarea-primirea bunului se face la momentul achitării prețului contractului.

11.2. Neîncheierea contractului

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 10.19. poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

XII. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

12.1. – Pe parcursul aplicării procedurii de licitație organizatorul are obligația de a lua toate măsurile pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea prevederilor se sancționează potrivit dispozițiilor în vigoare.

12.2. – Persoana care a participat la întocmirea documentației de licitație are dreptul de a fi ofertant, dar numai în măsura în care implicarea sa în elaborarea documentației de licitație nu este de natură să defavorizeze concurența.

12.3. – Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul să fie ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație.

12.4. – Nu au dreptul de a fi implicate în procesul de verificare /evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soț/sotie, rudă sau afin până la gradul al II – lea inclusiv cu ofertantul, persoana fizică;

b) soț/sotie, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți sustinatori sau subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți sustinatori sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți sustinatori sau subcontractanți propuși;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului/si sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/sotie, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

12.5. – Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor trebuie să păstreze confidențialitatea asupra conținutului ofertelor, precum și asupra altor informații prezentate de către ofertanți a căror dezvaluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum și asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

XIII. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC

13.1. – Solutionarea litigiilor aparute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere- în cazul în care nu se poate ajunge la o înțelegere amiabilă-, precum și a celor privind acordarea de depagubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

13.2. – Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul locatorului, respectiv: Tribunalul Neamț, B-dul Decebal nr.5, municipiul Piatra Neamț, județul Neamț, cod postal 610012, adresa mail : tr-neamt@just.ro, telefon 0233/212717, fax 0233232363.

13.3. – Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel Bacău.

13.4. – Drepturile și obligațiile părților, executarea și încetarea contractului, răspunderea contractuală și rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de închiriere, încheiat conform legislației în vigoare.

Formulare:

Formular F1: Scrisoare de înaintare pentru participare la licitație

Formular F2: Declarație privind situația personală a operatorului economic (acolo unde ofertantul este persoană juridică)

Formular F3: Fișa cu informații privind ofertantul

Formular F4: Formular de Ofertă financiară

Formular F5: Formular consimțământ prelucrare date personale

**OPERATOR ECONOMIC/
PERSOANA FIZICA**

Înregistrat la sediul autorității contractante
Nr /

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către _____

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului de participare apărut în _____ cu nr. _____ din _____, privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare a terenului în suprafață de _____mp, situat în _____,

_____ (denumirea/numele ofertantului, adresa, nr. telefon) vă transmitem alăturat următoarele:

1. Chitanța nr. _____ privind garanția pentru participare, în cuantumul și în forma stabilite de dumneavoastră prin documentația de atribuire;

2. Chitanța nr. _____ privind taxa caiet sarcini ;

3. Chitanța nr. _____ privind taxa participare ;

2. plicul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original:

a) oferta;

b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și va satisface cerințele.

Data completării

Cu stimă,
Operator economic/Persoană fizică,
(semnătură autorizată)

DECLARATIE

Subsemnatul(a) _____, reprezentant al _____/,
în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru vânzarea terenului în suprafață de _____mp situat în _____, aparținând domeniului privat
al orașului Târgu-Neamț, din data de _____, organizată de UAT oraș Târgu – Neamț,
declar pe propria răspundere ca:

- a) nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolventă/faliment, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit.a);
- c) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor și taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;
- d) nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că, în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Reprezentant legal al _____,

(semnatura autorizată și ștampila)

FISA CU INFORMATII PRIVIND OFERTANTUL

DATE DE IDENTIFICARE ale persoanei juridice/persoane fizice:

Prin prezenta, ne exprimam interesul de a cumpăra terenul în suprafață de _____mp situat în _____, aparținând domeniului privat al orașului Târgu-Neamț.

În acest scop, va comunicam, urmatoarele informatii, pentru a caror corectitudine ne asumam raspunderea legala:

A. DATE ACTUALE despre persoana juridica/fizica:

- Denumirea persoanei juridice/persoanei fizice _____
- Date de identificare ale reprezentantului legal(daca este cazul) _____

- Sediul/domiciliul: _____
- Telefon/fax _____
- E-mail, pagina web _____
- Persoana de contact: _____
- Profil de activitate actual: _____
- Cifra de afaceri (ca este cazul) _____
- Nr. total de angajati: _____
- Alte informatii relevante: _____

B. ALTE MENTIUNI

Ne angajam, ca în cazul în care oferta noastră este adjudecata să încheiem cu organizatorul licitației contractul de vânzare-cumpărare, în termenele stipulate în documentația de licitație.

Am luat la cunoștință de faptul că, în cazul neîndeplinirii angajamentului de a încheia cu autoritatea contractantă contractul de vânzare-cumpărare pentru terenul și clădirea în cauză, vom fi decazuți din drepturile castigate în urma atribuirii contractului și vom pierde garanția de participare constituită.

Ne angajam răspunderea exclusivă, sub sancțiunile aplicate faptelor penale de fals și uz de fals, pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și/ sau copie, în vederea participării la procedură, precum și pentru realitatea informațiilor, datelor și angajamentelor furnizate/facute în cadrul procedurii.

Am luat cunoștință de prevederile Documentației de licitație și suntem de acord că procedura să se desfășoare în conformitate cu acestea și contractul de vânzare-cumpărare să se realizeze cu respectarea dispozițiilor cuprinse în documentație.

Data,

Semnatura autorizata,

F4

PERSOANA FIZICA/JURIDICA

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

Către,

Unitatea Administrativ Teritoriala Oraș Targu – Neamț

Doamnelor/Domnilor,

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnatul _____
reprezentant legal / împuternicit, al ofertantului _____
(denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în
documentația de atribuire, să oferim prețul de _____.

2. Garanția pentru participare la licitație este de 5% din prețul de pornire al licitației, fără TVA.

3. Până la încheierea și semnarea contractului de vânzare-cumprare, această ofertă, împreună cu comunicarea
transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant
între noi.

Data întocmirii

Operator economic/persoana fizica.....

Semnătura

PRIMĂRIA ORASULUI TARGU -NEAMT

Consimțământ privind prelucrarea datelor cu caracter personal

Primăria orasului Targu - Neamt, cu sediul în Targu-Neamt, B-dul Stefan cel Mare, nr. 62, jud.Neamț, colectează și procesează date personale ale persoanelor fizice în conformitate cu prevederile Regulamentului UE 679/2016 privind prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, în condiții de siguranță și numai pentru scopurile specificate.

I. INFORMARE

A. Categoriile de date cu caracter personal prelucrate:

1. Nume și prenume
2. Cod numeric personal
3. Număr de telefon
4. Adresa poștă electronică
5. Adresa domiciliu/de corespondență

B. Scopul prelucrării datelor cu caracter personal:

Temeiul legal al prelucrării este dat de art.6, alin.(1) lit.c) din Regulamentul (UE) 679/2016 - îndeplinirea unei obligații legale a instituției.

C. Datele cu caracter personal enumerate la pct. A pot fi transmise către următorii destinatari: autoritățile/instituțiile statului;

D. Transferul datelor cu caracter personal într-o țară din afara Uniunii Europene sau a Spațiului Economic European: nu este cazul.

E. Drepturile pe care le are persoana vizată în ceea ce privește datele cu caracter personal:

Potrivit legislației în vigoare, aveți dreptul de a ne solicita accesul la datele dumneavoastră personale, rectificarea sau ștergerea acestora, restricționarea prelucrării sau portabilității acestora. De asemenea, aveți dreptul de a vă opune prelucrării.

II.ACORD/CONSIMȚĂMÂNT

Subsemnatul/a....., domiciliat/ă în localitatea județul, am luat cunoștință de informațiile din prezentul document și îmi exprim acordul cu privire la utilizarea și prelucrarea datelor mele cu caracter personal de către Primăria orasului Targu -Neamt.

Nume și prenume,

Data,

(Semnatura)